



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: Администрация муниципального образования
Белореченский район

Проект планировки и межевания территории для строительства объекта
«Комплексная компактная застройка на 25 жилых домов с объектами
образовательного и спортивного назначения в Первомайском сельском
поселении Белореченского района Краснодарского края»,
расположенного по адресу: Краснодарский край, Белореченский район,
Первомайское сельское поселение, поселок Первомайский

ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ

Муниципальный контракт № 278 - ПШТ

Том 1

Проект планировки территории

Основная часть проекта планировки территории
(утверждаемая часть)

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



И. Огородникова

2018 г.

СОСТАВ ПРОЕКТНОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ

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

Проект планировки территории

1	Муниципальный контракт №278-ППТ	Основная часть проекта планировки территории (утверждаемая часть): 1. Пояснительная записка 2. Графический материал	
2	Муниципальный контракт №278-ППТ	Материалы по обоснованию проекта планировки территории: 1. Пояснительная записка 2. Графический материал	

Проект межевания территории

3	Муниципальный контракт №278-ПМТ	Основная часть проекта межевания территории 1. Пояснительная записка 2. Графический материал	
		Материалы по обоснованию проекта межевания территории: 1. Графический материал	

Муниципальный контракт № 278 - СП

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №	Муниципальный контракт № 278 - СП						Стадия	Лист	Листов
			Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подп.	Дата			
								Состав проектной документации	III	1	
	Разраб.	Родионова				10.18	МУП "Архитектура и градостроительство МО Белореченский район"				
	Нач. отд.	Назаренко				10.18					

ВВЕДЕНИЕ

Проектная документация по планировке территории для строительства объекта «Комплексная компактная застройка на 25 жилых домов с объектами образовательного и спортивного назначения в Первомайском сельском поселении Белореченского района Краснодарского края», расположенного по адресу: Краснодарский край, Белореченский район, Первомайское сельское поселение, поселок Первомайский, выполнена на основании:

- постановления администрации муниципального образования Белореченский район от 13.09.2018г. №2013 о подготовке проекта планировки и межевания территории;
- муниципального контракта № 278
- технического задания администрации муниципального образования Белореченский район.

Исходные материалы:

- топографическая съёмка, выполненная МУП "Архитектура и градостроительство МО Белореченский район" в июле 2018 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, 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 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;
- СП 42.13330.2011, актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*;
«Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;
- Федеральный закон от 25.06.2002 г. №73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации»;
- Генеральный план Первомайского сельского поселения Белореченского района, утвержденный решением Совета Первомайского сельского поселения Белореченского района от 25.02.2011г. №76 (изм. от 04.04.2017 г. №405);
- Правила землепользования и застройки Первомайского сельского поселения Белореченского района, утвержденные решением Совета Первомайского сельского поселения Белореченского района от 23.05.2013 г. №176 (изм. от 12.08.2015 г. №50, от 25.11.2016 г. №349, от 27.01.2017 г. №380, от 25.05.2017 г. №423, от 25.10.2018 г. №17);
- Нормативы градостроительного проектирования Первомайского сельского поселения Белореченского района Краснодарского края, утвержденные решением Совета Первомайского сельского поселения Белореченского района от 27.05.2015 г. №39;
- 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 Первомайского сельского поселения и установленных схемами территориального планирования генерального плана функциональных зон поселка Первомайского.

На основе проекта планировки территории разрабатывается проектная документация на строительство отдельных объектов капитального строительства с проведением комплекса необходимых инженерно-геодезических и 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 для строительства объекта «Комплексная компактная застройка на 25 жилых домов с объектами образовательного и спортивного назначения в Первомайском сельском поселении Белореченского района Краснодарского края» в соответствии с техническим заданием администрации МО Белореченский района расположена в южной части поселка Первомайского.

Территория проектирования находится в границах кадастровых кварталов 23:39:0203002 и 23:39:0208002.

Площадь проектируемой территории по техническому заданию заказчика составляет 6,55 га.

В соответствии с картой ограничений использования территории Генерального плана Первомайского сельского поселения Белореченского района, картой зон с особыми условиями использования территории Правил землепользования и застройки Первомайского 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 Жемчужной проходит линия электропередач напряжением 0,4 кВ.

При разработке проекта планировки на территории индивидуальной жилой застройки и части резервной территории жилой застройки поселка Первомайского 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 озелененных пространств рекреационного назначения.

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

В состав территории индивидуальной жилой застройки включены 32 земельных участка для индивидуального жилищного строительства, а также земельный участок для размещения детского сада на 80 мест и земельный участок для размещения спортивного зала.

Зона транспортной инфраструктуры представлена территориями в красных линиях под основную 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
1-32	Индивидуальная жилая застройка с приусадебными земельными участками	32 участка	Проект.
33	Детский сад на 80 мест	1 участок	Проект.
34	Спортивный зал	1 участок	Проект..
35, 36	Сквер	2 участка	Проект..

Экспликация проектируемых земельных участков отображена в таблице 2.

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

Таблица 2

Экспликация проектируемых земельных участков

Номер участка	Вид разрешенного использования	Площадь участка, га	Номер участка	Вид разрешенного использования	Площадь участка, га
1	[2.1] - Для индивидуального жилищного строительства	0,0841	19	[2.1] - Для индивидуального жилищного строительства	0,0702
2	[2.1] - Для индивидуального жилищного строительства	0,0693	20	[2.1] - Для индивидуального жилищного строительства	0,0702
3	[2.1] - Для индивидуального жилищного строительства	0,0690	21	[2.1] - Для индивидуального жилищного строительства	0,0667
4	[2.1] - Для индивидуального жилищного строительства	0,0690	22	[2.1] - Для индивидуального жилищного строительства	0,0660
5	[2.1] - Для индивидуального жилищного строительства	0,0690	23	[2.1] - Для индивидуального жилищного строительства	0,0660
6	[2.1] - Для индивидуального жилищного строительства	0,0693	24	[2.1] - Для индивидуального жилищного строительства	0,0660
7	[2.1] - Для индивидуального жилищного строительства	0,0842	25	[2.1] - Для индивидуального жилищного строительства	0,0660
8	[2.1] - Для индивидуального жилищного строительства	0,0631	26	[2.1] - Для индивидуального жилищного строительства	0,0660
9	[2.1] - Для индивидуального жилищного строительства	0,0630	27	[2.1] - Для индивидуального жилищного строительства	0,0660
10	[2.1] - Для индивидуального жилищного строительства	0,0630	28	[2.1] - Для индивидуального жилищного строительства	0,0653
11	[2.1] - Для индивидуального жилищного строительства	0,0601	29	[2.1] - Для индивидуального жилищного строительства	0,0652
12	[2.1] - Для индивидуального жилищного строительства	0,601	30	[2.1] - Для индивидуального жилищного строительства	0,0652
13	[2.1] - Для индивидуального жилищного строительства	0,1170	31	[2.1] - Для индивидуального жилищного строительства	0,0652
14	[2.1] - Для индивидуального жилищного строительства	0,0704	32	[2.1] - Для индивидуального жилищного строительства	0,0652
15	[2.1] - Для индивидуального жилищного строительства	0,0704	33	[3.5.1] – Дошкольное, начальное и среднее общее образование	0,9113
16	[2.1] - Для индивидуального жилищного строительства	0,0702	34	[5.1] - Спорт	0,2928
17	[2.1] - Для индивидуального жилищного строительства	0,0702	35	[12.0] – Земельные участки (территории) общего пользования	0,2347
18	[2.1] - Для индивидуального жилищного строительства	0,0702	36	[12.0] – Земельные участки (территории) общего пользования	0,1249

Проектный баланс проектируемой территории приведен в таблице 3.

Таблица 3

Проектный баланс проектируемой территории

№ п/п	Наименование	Ед. изм.	Количество	%
	Территория проектирования	га	6,55	100
1	Жилая зона, в том числе:	га	3,95	60
1.1	Застройка индивидуальными жилыми домами с приусадебными участками, в том числе:	га	2,75	42
	территория существующей индивидуальной жилой застройки с приусадебными участками	га	0,53	8
	территория проектируемой индивидуальной жилой застройки	га	2,22	34
1.2	Территория детских дошкольных и образовательных учреждений (Детский сад на 80 мест)	га	0,91	14
1.3	Территория спортивных объектов (Спортивный зал)	га	0,29	4
2	Зона инженерной и транспортной инфраструктур	га	2,24	34
2.1	Улицы, дороги, проезды, в том числе:	га	2,2	33
	территория озеленения	га	0,91	14
	автомобильная стоянка	га	0,04	1
3	Зеленые насаждения общего пользования	га	0,40	6

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 пос. Первомайского, 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 Первомайского сельского поселения Белореченского района Краснодарского края.

На проектируемой территории формируются границы территорий общего пользования по основной улице, двум улицам местного значения: улице Лазурной и улице Жемчужной и проездам с установлением красных линий.

Каталог координат поворотных точек устанавливаемых красных линий расположен на чертеже красных линий - лист ПШТ-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 Первомайского сельского поселения проектом планировки территории устанавливаются линии застройки на расстоянии до красной линии:

- от индивидуальных жилых домов 3 м;
- от Дошкольных образовательных учреждений и общеобразовательных школ (стены здания) - детского сада – 10 м;
- от жилых и общественных зданий – спортивного зала – 3 м.

1.2. Характеристика объектов капитального строительства

В соответствии с генеральным планом Первомайского сельского поселения на проектируемой территории поселка Первомайского 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 пять кварталов (1, 2, 3, 4, 5) с земельными участками с основным видом использования – для индивидуального жилищного строительства - для планируемого размещения объектов капитального строительства с основным видом - индивидуальный жилой дом (дом, пригодный для постоянного проживания, высотой не выше трех надземных этажей).

В квартале №3 в границы проектных работ включена часть территории с существующей жилой застройкой (незастроенная территория).

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

- максимальное количество надземных этажей объектов капитального строительства – 3 этажа (или 2 этажа с возможностью использования мансардного этажа);
- максимальная высота объектов капитального строительства 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 32х земельных участков с объектами капитального строительства основного вида – размещение индивидуального жилого дома. Площадь земельных участков для индивидуального жилищного строительства составляет 601 - 1170 кв. м.

Средняя жилищная обеспеченность для нового строительства в поселке Первомайском принята в среднем 30 кв. м общей площади на человека (по материалам генерального плана - 28-33 кв. м общей площади на человека). Это может рассматриваться как стандарт комфортного жилья, относящегося к группе доступного (по материалам генерального плана).

Проектируемая жилая застройка планируемой территории представлена индивидуальными жилыми домами, поэтому предлагаются жилые дома, по своим параметрам рассчитанные на семью из 3х человек.

Средний коэффициент семейности на проектируемой территории - 3.

Численность населения в границах проектирования принята равной 111 человек, в том числе на проектируемых земельных участках – 96 человек.

Общая площадь одного индивидуального жилого дома для расчетов, а также для соблюдения необходимого уровня жилищной обеспеченности принимается в среднем 90 кв. м. Таким образом, проектом предусматривается расположение индивидуальных жилых домов ориентировочной площадью застройки 120 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	6,55
2	Площадь жилой зоны, в том числе:	га	2,75
	площадь проектируемой жилой застройки	га	2,22
	площадь существующей жилой застройки	га	0,53
3	Количество участков, в том числе:	ед.	37
	проектируемых	ед.	32
4	Общая площадь жилого фонда, всего	тыс. кв. м	3,33
5	Площадь застройки жилыми домами	тыс. кв. м	4,44
	в том числе на проектируемых земельных участках	тыс. кв. м	3,84
6	Средний коэффициент семейности	чел.	3
7	Численность населения	чел.	111
8	Средняя жилищная обеспеченность	кв. м/чел.	30
9	Расчетная плотность населения жилой застройки	чел./га	40
10	Коэффициент застройки (Кз)		0,16
11	Коэффициент плотности застройки (Кпз)		0,12

1.2.2. Объекты общественно-делового и социального назначения

Общественный центр поселка Первомайского компактно расположен в южной части населенного пункта и представлен следующими зданиями: Дом культуры, здание администрации с почтой, банком, офисами, здание АТС, больница, СОШ №16, ГОУ НПО № 81 филиал, дом быта, магазины.

Площадь общественно-деловой зоны поселка Первомайского на проектный срок 3,5 га.

В основном, существующая сеть учреждений соцкультбыта сохраняется на перспективу, некоторые объекты подлежат реконструкции и модернизации. Проектом его предлагается реконструировать в первую очередь в плане благоустройства, озеленения и реконструкции существующих общественных зданий, расширения сети предприятий общественного питания и торговли, в том числе летнего, а также пунктов бытового обслуживания. Для улучшения планировочной и функциональной структуры общественного центра на перспективу проектом генерального плана предусмотрена организация парка, а в южной части (в районе проектирования) организация сквера.

Генеральным планом предлагается развивать общественный центр в северной части поселка: стадион с открытыми спортивными площадками, детский сад. В южной части поселка предлагается организация общественного обслуживания в жилой зоне силами малого бизнеса. По всей территории поселка рекомендуется размещение магазинов товаров повседневного спроса, кафе, пунктов бытового обслуживания в существующей застройке.

На проектируемой территории (квартал №2) проектом планировки территории предусматривается размещение следующих объектов:

- **детский сад на 80 мест** на проектируемом земельном участке с основным видом использования – дошкольное, начальное и среднее общее образование для планируемого размещения объекта капитального строительства с основным видом – детские сады;
- **спортивный зал** на проектируемом земельном участке с основным видом использования – спорт для планируемого размещения объекта капитального строительства с основным видом – размещение объектов капитального строительства в качестве спортивных залов.

В соответствии с Правилами землепользования и застройки Первомайского сельского поселения параметры основных видов объектов капитального строительства:

- **детские сады:**
 - максимальное количество этажей зданий – 3 этажа;
 - максимальная высота объектов капитального строительства от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа (или конька кровли) – не более 18м;
 - максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%;

- размещение объектов капитального строительства в качестве спортивных залов:

- максимальное количество этажей зданий – 3 этажа;
- максимальная высота зданий, строений от уровня земли - 15 м;
- максимальный процент застройки в границах земельного участка –60%.

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 Первомайского сельского поселения Белореченского района Краснодарского края», утвержденной решением Совета Первомайского сельского поселения от 21.11.2013 г. №186.

Водоснабжение и водоотведение

В настоящем разделе проекта решаются вопросы водоснабжения и водоотведения проектируемой территории для размещения объекта «Комплексная компактная застройка на 25 жилых домов с объектами образовательного и спортивного назначения в Первомайском сельском поселении Белореченского района Краснодарского края» по адресу: Краснодарский край, Белореченский район, Первомайское сельское поселение, поселок Первомайский на стадии проекта планировки.

Водоснабжение

Водоснабжение населения поселка Первомайского в настоящее время осуществляется из подземных вод артезианских скважин.

Существующие водозаборы расположены в существующей жилой застройке.

В настоящее время южная часть поселка Первомайского в основном обеспечена водопроводом. Северная часть поселка обеспечена водопроводом на 100 %.

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 с учетом пожаротушения на расчетный срок.

Участок под узел водозаборных сооружений расположен в западной части поселка рядом с территорией существующего водозабора по ул. Красноармейской

На площадке узла головных водозаборных сооружений располагаются:

1. Артскважины с насосной станцией I подъема – 1 куст артскважин.
2. Два резервуара хозяйственного противопожарного запаса воды.
3. Насосная станция II подъема с электролизной.
4. Фильтры-поглотители – 2 шт.
5. Трансформаторная подстанция, зона строгого режима.
6. Дизельная.
7. Проходная с бытовками.
8. Зона санохраны.

Расчетное водопотребление п. Первомайского 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 Первомайского составляет $Q = 404,13 \text{ м}^3 / \text{сутки}$ – на расчетный срок.

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

Проект водопроводных сетей, планируемых к размещению на проектируемой территории для детского сада и спортивного комплекса, выполнить на последующей стадии проектирования с учетом архитектурно-планировочных решений данного проекта планировки территории.

Водоотведение

В настоящее время в поселке Первомайском централизованной канализации нет, население пользуется дворовыми уборными. Водоотведение в существующей части индивидуальной жилой застройки выполнено индивидуально для каждого объекта с устройством местных очистных сооружений.

На территории поселка Первомайского в соответствии с решениями Генерального плана предусмотрено строительство очистных сооружений производительностью 400 м³/сутки на северо-восточной окраине поселка.

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

- сеть самотечной канализации;
- сеть напорной канализации;
- канализационные насосные станции перекачки (3 шт.);
- главная насосная станция;

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 Первомайского 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. В местах пересечения открытой сети с дорогами устраиваются

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

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

Проектируемая территория относится к IV району по гололёдным условиям и к IV 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

Существующие электрические сети подлежат реконструкции с учетом перспективного развития сельского поселения. Планируется демонтаж части существующих ВЛ10 кВ и прокладка новых участков ВЛ 10кВ от подстанций: 35/10кВ «Майская», ПС35/10кВ «Рязанская-1» и проектируемой ПС 35/10кВ «Проточная»

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.

Средства связи

На территории Первомайского сельского поселения услуги связи оказывают следующие предприятия:

- основной телекоммуникационный оператор «Кубаньэлектросвязь»;
- ОАО «ВымпелКом»;
- ОАО «МТС»;
- ОАО «Мобиком-Кавказ»;
- 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 пос. Первомайского Первомайского сельского поселения в настоящее время осуществляется от АТСК 100/2000 ОАО «ЮТК» емкостью 300NN, расположенной по адресу: п. Первомайский, ул. Советская, 8а.

Для развития средств связи на расчетный срок Генеральным планом предусматривается:

- реконструкция существующих АТС для монтажа цифровых узлов доступа на платформе оборудования SI3000 MSAN для предоставления абонентам мультисервисного доступа по технологии NGN (Next Generation Networks);

- реконструкция действующих соединительных линий (СЛ) от узлов доступа SI3000 MSAN в направлении ОПС г. Белореченска с использованием ВОК и оборудования оптического мультиплексирования;

- строительство магистральных линий связи с устройством шкафных районов в зоне перспективного строительства жилого сектора. Магистральная сеть прокладывается в телефонной канализации кабелем КЦППЭпЗ различной емкости. Смотровые устройства железобетонные

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

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

Отопление проектируемых детского сада на 80 мест и спортивного комплекса предусматривается на территории детского сада от котельной с использованием природного газа.

Горячее водоснабжение.

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

Горячее водоснабжение проектируемых детского сада на 80 мест и спортивного комплекса также предусматривается от проектируемой котельной на территории детского сада.

Газоснабжение

В настоящее время существующая территория поселка Первомайского в основном газифицирована.

Подача природного газа потребителям поселка Первомайского производится по газопроводам высокого давления от головного сооружения АГРС Рязанская.

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 Первомайского сельского поселения размещение свалки мусора не предусматривается.

Объем образующихся отходов в границах проекта планировки с учетом степени благоустройства территории и проектной численности населения - 111 человек составит около 0,04 тыс. тонн в год.

1.2.4. Объекты транспортной инфраструктуры

Транспортная схема проектируемой территории предусматривает сохранение ранее сложившейся улично-дорожной сети, представленной существующими улицами Лазурная, Жемчужная, которая в границах проектных работ фактически не сформирована. Дальнейшее ее развитие в границах проектируемой территории выполняется в соответствии со схемой организации улично-дорожной сети, на которой отображены проектируемые основная улица, 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 и ул. Жемчужной до основной улицы, а также устройство проездов, автомобильной стоянки, автопавильона.

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

Общая протяженность улично-дорожной сети – 1176,82 м, из них: основная улица – 228,69 м; улицы местного значения – 620,13 м; проезды – 328,0 м.

На проектируемой территории в соответствии с требованиями нормативной градостроительной документации, с учетом расположения кадастровых участков в существующей жилой застройке, с учетом существующей линии электропередач напряжением 0,4 кВ по ул. Жемчужной принята ширина улиц и проездов: основной улицы – 24 метра, ул. Лазурной – 23 метра, ул. Жемчужной – 20 метров, основных проездов – 20 метров, второстепенного проезда – 10 метров, внутриквартального проезда – 12 метров.

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

Ширина тротуаров, располагаемых в большинстве случаев по обе стороны проезжей части вдоль красных линий, примыкая к ограждениям земельных участков для индивидуального жилищного строительства, составляет 1,5 метра.

Ширина тротуаров, примыкающих к границам участков детского сада и спортивного комплекса, принята 2,25 метра.

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

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

Вдоль улицы Лазурной возле территории проектируемого детского сада на 80 мест предусмотрена автомобильная стоянка для временной парковки легкового автотранспорта.

С юго-западной стороны основной улицы напротив проектируемого спортивного комплекса планируется устройство остановки общественного транспорта с павильоном.

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 три 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 Р-О «Зона озелененных пространств рекреационного назначения».

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 Первомайского сельского поселения Белореченского района:

- минимальная/максимальная площадь земельных участков – 400/3500 кв.м;
- минимальная ширина земельных участков, подлежащих застройке – 8 м;
- минимальная ширина земельных участков, образующих проезд из общих земельных участков – 3,5 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.

Минимальный отступ строений от красной линии улиц не менее чем на –3 м, от красной линии проездов не менее чем на 3 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.

В соответствии с техническим заданием проектом планировки территории в зоне Ж-1Б предусматривается размещение следующих объектов местного значения:

- **детский сад на 80 мест** на проектируемом земельном участке с основным видом использования – дошкольное, начальное и среднее общее образование для планируемого размещения объекта капитального строительства с основным видом – детские сады;

- **спортивный зал** на проектируемом земельном участке с основным видом использования – спорт для планируемого размещения объекта капитального строительства с основным видом – размещение объектов капитального строительства в качестве спортивных залов.

Основные параметры разрешенного использования земельных участков с основным видом использования:

- дошкольное, начальное и среднее общее образование:

- минимальная/максимальная площадь земельного участка – 400/25 000 кв.м;
- минимальные отступы от границ участка – 10 м, от красной линии – 10 м;
- максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%;
- минимальный процент озеленения – 15% от площади земельного участка;

- спорт:

- минимальная/максимальная площадь земельного участка – 10/10000 кв. м;
- минимальные отступы от границ смежных земельных участков до строений – 1 м, от фронтальной границы участка – не предусмотрен;
- максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%;
- минимальный процент озеленения – 10% от площади земельного участка.

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.

Зона Р-О «Зона озелененных пространств рекреационного назначения» с основным видом разрешенного использования земельных участков:

- земельные участки (территории) общего пользования.

Параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- регламенты не устанавливаются;
- нормы расчета ширины улиц, проездов принимаются согласно СП 42.12220.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений».

Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- открытые стоянки краткосрочного хранения автомобилей;
- места для пикников;
- пункты проката игрового и спортивного инвентаря;

- объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары);
- площадки для мусоросборников;
- общественные туалеты.

В границе зоны транспортной инфраструктуры объекты инженерной и коммунальной инфраструктуры, планируемые к размещению после реализации программы «Комплексное развитие коммунальной инфраструктуры Первомайского 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					
Индивидуальные жилые дома	-	32	-	2,22	Жилая зона
Объекты детских дошкольных учреждений и спорта					
Детский сад на 80 мест	-	1	-	0,91	Жилая зона
Спортивный зал	-	1	-	0,29	Жилая зона
Объекты транспортной инфраструктуры					
Транспортная инфраструктура	-	-	1,18км	2,24	Зона транспортной инфраструктуры
Основная улица	-	-	0,23км	0,55	Зона транспортной инфраструктуры
Улицы местного значения	-	-	0,62км	1,25	Зона транспортной инфраструктуры
Проезды	-	-	0,33км	0,44	Зона транспортной инфраструктуры

3. ПОЛОЖЕНИЯ ОБ ОЧЕРЕДНОСТИ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ

Срок реализации и очередность планируемого развития территории в границах проекта планировки и межевания территории для объекта «Комплексная компактная застройка на 25 жилых домов с объектами образовательного и спортивного назначения в Первомайском сельском поселении Белореченского района Краснодарского края», расположенного по адресу: Краснодарский край, Белореченский район, Первомайское сельское поселение, поселок Первомайский, 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	6,55/100	6,55/100
1.1	жилых зон	га/%	0,53/21	2,75/ 42
	из них: индивидуальной жилой застройки, в том числе:	га	0,53	2,75
	проектируемой индивидуальной жилой застройки	га	-	2,22
	детских дошкольных учреждений	га	-	0,91
	спорта	га	-	0,29
1.2	общественно-деловые территории	га/%	-	-
1.3	территории рекреационного назначения	га/%	-	0,4 / 1
	из них: зеленые насаждения общего пользования	га	-	0,4
1.4	территории транспортной инфраструктуры	га/%	-	2,24/ 34
	из них: улицы, дороги, проезды	га	-	2,24
	в том числе территория озеленения	га	-	0,91
1.5	Коэффициент застройки	%	-	0,16
1.6	Коэффициент плотности застройки	%	-	0,12
2	Население			
2.1	Численность населения	тыс. чел.	-	111
2.2	Плотность населения	чел./га	-	40

3	Жилищный фонд			
3.1	Общая площадь жилых домов	тыс. кв. м общей площади квартир	-	3,33
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 в том числе:		-	3,33
	индивидуальные жилые дома на территории существующей застройки		-	0,45
	индивидуальные жилые дома на территории проектируемой жилой застройки	-	2,88	
4	Объекты социального и культурно-бытового обслуживания населения			-
5	Транспортная инфраструктура			
5.1	Протяженность улично-дорожной сети, всего	км	-	1,18
5.2	Автостоянки для легковых автомобилей	маш. мест	-	29
6	Инженерное оборудование и благоустройство территории			
6.1	Водопотребление - для жилой зоны	м ³ /сут	-	27,75
6.2	Водоотведение - для жилой зоны	м ³ /сут	-	27,75
6.3	Электроснабжение - для жилой зоны	млн. кВт/год	-	0,15
6.4	Потребление газа - для жилой зоны	тыс. м ³ /год	-	119,88
6.5	Количество твердых бытовых отходов - для жилой зоны	тыс. т/год	-	0,04