

МУНИЦИПАЛЬНОЕ АВТОНОМНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ
«УПРАВЛЕНИЕ АРХИТЕКТУРЫ И ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВА»
МО МОСТОВСКИЙ РАЙОН

ЗАКАЗ 13-13/18-002

Заказчик: Администрация Шедокского сельского поселения

ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ
ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ

**для строительства распределительного газопровода среднего,
низкого давления и ПРГ**

ПО АДРЕСУ: Краснодарский край, Мостовский район,
с. Заречное, Шедокского сельского поселения, ул. Степная, ул. Пушкина

ТОМ I. Утверждаемая часть проекта планировки.

ЧАСТЬ 1. Положение о размещении объекта.

Начальник муниципального автономного
Учреждения «Управление архитектуры
и градостроительства»

Г.В. Перова

Исполнитель

А.В. Плахотник

Мостовской, 2018 г.

СОСТАВ ПРОЕКТА:

Том I. Утверждаемая часть проекта планировки.	
Часть 1	Положение о размещении объекта.
Часть 2	Графические материалы.
Том II. Материалы по обоснованию проекта планировки.	
Часть 1	Пояснительная записка.
Часть 2	Графические материалы.

ПЕРЕЧЕНЬ ГРАФИЧЕСКИХ МАТЕРИАЛОВ:

Том I. Утверждаемая часть проекта планировки.

Часть 2. Графические материалы:

№ п/п	Наименование чертежа	Масштаб	№ листа
1	Чертеж планировки территории (основной чертеж)	1:2000	2
2	Чертеж межевания территории	1:2000	1

Том II. Материалы по обоснованию проекта.

Часть 2. Графические материалы:

№ п/п	Наименование чертежа	Масштаб	№ листа
1	Схема расположения элементов планировочной структуры (карта планировочной структуры поселения).	1:10 000	1
2	Чертеж границ зон планируемого размещения линейного объекта	1:2000	3
3	Схема использования территории в период подготовки проекта планировки территории, схема границ зон с особыми условиями территории	1:2000	4
4	Схема планировочной организации	1:2000	5

СОДЕРЖАНИЕ I ТОМА

ВВЕДЕНИЕ	5
1. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ И ХАРАКТЕРИСТИКА ТЕРРИТОРИИ.....	7
2. ПЛАНИРОВОЧНАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ ТЕРРИТОРИИ.....	8
3. ПАРАМЕТРЫ ЗАСТРОЙКИ ТЕРРИТОРИИ.....	9
4. САНИТАРНАЯ ОЧИСТКА, БЛАГОУСТРОЙСТВО И ОЗЕЛЕНЕНИЕ ТЕРРИТОРИИ	11
5. ИНЖЕНЕРНАЯ ПОДГОТОВКА ТЕРРИТОРИИ.....	13
6. ОСНОВНЫЕ ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ ПРОЕКТА.....	14

ВВЕДЕНИЕ

Разработка документации по планировке территории осуществляется для обеспечения устойчивого развития территории, выделения элементов планировочной структуры, установления параметров планируемого развития элементов планировочной структуры, установления границ земельных участков, на которых расположены объекты капитального строительства, границ земельных участков, предназначенных для строительства и размещения линейных объектов.

Целью подготовки документации по планировке территории является выделение элементов планировочной структуры, установление параметров их развития. Проект планировки территории является основой для разработки проекта межевания территорий. Документация по планировке территории является основанием для последующей подготовки проектной документации и осуществления строительства.

Проект выполнен в соответствии с положениями и требованиями:

- Градостроительного Кодекса Российской Федерации от 29.12.2004 года № 190-ФЗ с учетом текущих изменений на момент разработки данного проекта;
- СП 42.13330.2011г. «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» от 20.05.2011 г.;
- Нормативов градостроительного проектирования Краснодарского края, утвержденных приказом департамента по архитектуре и градостроительству Краснодарского края от 16 апреля 2015 г. №78;
- Нормативов градостроительного проектирования Шедокского сельского поселения Мостовского района Краснодарского края, утвержденных решением Совета Шедокского сельского поселения Мостовского района от 26 октября 2012 года №134;
- Программа комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры муниципального образования Шедокское сельское поселение Мостовского района, утвержденная решением Совета Шедокского сельского поселения Мостовского района от 30 декабря 2013 года №198;
- Постановление администрации муниципального образования Мостовский район «О подготовке документации по планировке территории (проект планировки, проект межевания)" от 26 июня 2018 года №628.
- санитарных, противопожарных и других норм проектирования.

Данный проект разработан по заявлению администрации Шедокского сельского

поселения.

Основной задачей проекта является обоснование размещения линейного объекта на участке проектирования.

Данным проектом решаются вопросы:

- прохождения красных линий и линий регулирования застройки;
- размещения объектов инженерной инфраструктуры.

Проект планировки разработан на топографической основе выполненной МАУ "Управление архитектуры и градостроительства" МО Мостовский район в 2018 году.

На территории проектирования объекты историко-культурного наследия отсутствуют, согласно разделу "Охрана историко-культурного наследия", выполненного в составе "Схемы территориального планирования муниципального образования Мостовский район".

Графические материалы выполнены в установленной системе координат МСК-23, в программе AutoCad.

1. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ И ХАРАКТЕРИСТИКА ТЕРРИТОРИИ

Участок проектирования расположен в центральной части населенного пункта село Заречное с подключением линии газоснабжения среднего давления к газопроводу в южной части с. Шедок. Площадь участка проектирования составляет 0,68 га.

Участок проектирования имеет вытянутую змеевидную форму, общей длиной – 4140 м (периметр).

Территория проектирования, согласно правилам землепользования и застройки Шедокского сельского поселения - зона застройки индивидуальными жилыми домами. Категория земель - земли населенных пунктов.

Поверхность рельефа относительно ровная. Абсолютные отметки изменяются от 535,54м до 527,76м, с общим уклоном в северо-восточном направлении.

Участок свободен от ценных лесных и многолетних насаждений.

2. ПЛАНИРОВОЧНАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ ТЕРРИТОРИИ

Архитектурно-планировочное решение проектируемой территории является гармоничным продолжением сложившейся планировочной структуры.

При формировании архитектурно-планировочного решения в максимально возможной степени учтены природные и планировочные особенности отдельных участков, сложившаяся структура землепользования, в том числе произведенные отводы земельных участков.

Принятые проектные решения учитывают возможность дальнейшего развития территории. Планировочная структура проектируемого участка выполнена с перспективой продолжения планировочных осей и слияния их со сложившейся планировочной структурой.

Основной планировочной осью территории является автомобильная дорога местного значения.

Параллельно основным осям проложены улицы и дороги.

По всему периметру участка сохраняются существующие зеленые насаждения.

Ширина основной автодороги в красных линиях составляет 12 м. В данном проекте линии регулирования застройки предусмотрены на расстоянии 5 метров от красных линий.

3. ПАРАМЕТРЫ ЗАСТРОЙКИ ТЕРРИТОРИИ

Проектируемый участок включает в себя следующие основные взаимосвязанные территории - территория жилой застройки, территория общего пользования, территория транспортной инфраструктуры внутренняя, территория транспортной инфраструктуры внешняя, территории рекреации, территория предприятий, производств и объектов V класса опасности.

Территория жилой застройки

Территория жилой застройки предназначена для организации благоприятной и безопасной среды проживания населения, отвечающей его социальным, культурным, бытовым и другим потребностям.

На указанной территории допускается размещение иных объектов обслуживания населения, связанных с проживанием граждан и не оказывающих негативного воздействия на окружающую среду согласно Правилам землепользования и застройки.

Жилищное строительство на проектируемой территории предлагается осуществлять малоэтажными жилыми домами усадебного типа.

Территория общего пользования (улицы в красных линиях, проезды)

К территории общего пользования относят территорию, отведенную под жилые улицы, включая проезжую часть, тротуары и озеленение вдоль улиц.

Территория объектов транспортной инфраструктуры внутренняя, внешняя

К территории объектов транспортной инфраструктуры относят территории на которой возможно размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: поставки воды, тепла, электричества, газа, предоставления услуг связи, отвода канализационных стоков, очистки и уборки объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, а также зданий или помещений, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг.

Территория рекреации

Территория рекреационного назначения предназначена для размещения зон парков, скверов, бульваров, озеленения общего пользования предназначена для организации массового отдыха населения, туризма, занятий физической культурой и спортом, а также для сохранения природного ландшафта, экологически чистой окружающей среды.

Территория предприятий, производств и объектов V класса опасности

Территория выделена для обеспечения правовых условий формирования предприятий, производств и объектов V класса опасности, согласно перечню СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03, с низкими уровнями шума и загрязнения. Допускается широкий спектр коммерческих услуг, сопровождающих производственную деятельность.

Параметры застройки территории

<i>№ n/n</i>	<i>Наименование</i>	<i>Единица измерения</i>	<i>Показатель</i>
1	Территория размещения объектов жилой застройки		
	- численность	застройщик	1
	- площадь застройки	га	-
	- плотность застройки	чел./га	-
	- этажность		-
	- коэффициент застройки		-
	- коэффициент плотности застройки		-
2	Территория объектов общественного назначения		
<i>2.1</i>	<i>Территория детского дошкольного образовательного учреждения</i>		
	- площадь территории	га	-
	- вместимость	мест	-
	- этажность		-
	- вместимость автостоянки	машино/мест	-
<i>2.2</i>	<i>Территория объектов питания</i>		
	- площадь территории	га	-
	- вместимость	мест	-
	- этажность		-
	- вместимость автостоянки	машино/мест	-
<i>2.3</i>	<i>Территория объектов торговли</i>		
	- площадь участка	га	-
	- торговая площадь	м ²	-
	- этажность		-
	- вместимость автостоянки	машино/мест	-
3	Территория рекреационного назначения		
<i>3.1</i>	<i>Территория физкультурно-спортивных и плоскостных сооружений</i>		
	- площадь спортивных площадок	га	-
	- площадь земельного участка спортивного сооружения	га	-
	- этажность спортивного сооружения		-
	- вместимость автостоянки	машино/мест	-
<i>3.2</i>	<i>Территория зелёных насаждений общего пользования</i>		
	- площадь	га	-
4	Территория объектов инженерной инфраструктуры		
	- площадь	га	0,68га
5	Территория объектов транспортной инфраструктуры		
	- площадь	га	-
	- вместимость	машино/мест	-

4. САНИТАРНАЯ ОЧИСТКА, БЛАГОУСТРОЙСТВО И ОЗЕЛЕНЕНИЕ ТЕРРИТОРИИ

Санитарная очистка территории поселения направлена на содержание в чистоте селитебных территорий, охрану здоровья населения от вредного влияния бытовых отходов, их своевременный сбор, удаление и эффективное обезвреживание для предотвращения возникновения инфекционных заболеваний, а также для охраны почвы, воздуха и воды от загрязнения.

Развитие инфраструктуры первичной переработки отходов направлено на улучшение санитарной очистки Шедокского сельского поселения, развитие индустрии переработки, использования и обезвреживания отходов, увеличения объемов переработки и использования вторичного сырья и дальнейшее развитие регионального рынка вторичных ресурсов.

При использовании технологии сортировки отходов, также как и при комплексной переработке, наиболее существенным и важным элементом схемы обращения с отходами при данном подходе является их отдельный сбор в источнике образования. Выбор метода сепарации ТБО (механическая, ручная и т.д.), количества выделяемых фракций, способов их дальнейшей утилизации и обезвреживания определяет эффективность цепочки удаления отходов в целом.

Отходы, содержащие опасные химические соединения, включая отходы, загрязненные нефтепродуктами, в специальных контейнерах планируется вывозить с территории ШСП на переработку и утилизацию специализированными предприятиями.

Вывоз мусора с Шедокского сельского поселения будет осуществляться на полигон ТБО с обваловкой глиняным замком общей площадью 3,5 га, который был запроектирован в 2001-2002 гг. в 2 км от села Шедок (строительный паспорт №71). Его строительство рекомендуется возобновить в ближайшем будущем. Это позволит устранить несанкционированные свалки отходов на территории ШСП и улучшить экологическое и санитарное состояние селитебных территорий, почвы, воздуха и воды поселения.

Количество бытовых отходов на расчетный срок генерального плана определяется согласно прил.11 СНиП 2.07.01-89*.

5. ИНЖЕНЕРНАЯ ПОДГОТОВКА ТЕРРИТОРИИ

Территорию с. Шедок можно отнести к типу *IIa*. При освоении такой территории необходимо учитывать очень сложные гидрогеологические условия. Кроме гидроизоляции фундаментов сооружений, потребуется организация водоотлива из строительных котлованов и траншей. На большинстве строительных площадок потребуется искусственное повышение территории (отсыпка) на 2,0 и более метра.

Из защитных мероприятий необходимо предусмотреть спрямление и укрепление бортов и днищ русел рек, на наиболее активно размываемых участках. Кроме того, на территориях интенсивной застройки необходимо учесть возможность затопления, в периоды выпадения катастрофически максимального количества осадков, для чего предусмотреть, как минимум, обязательное обвалование русел рек.

При выборе фундаментов зданий и сооружений в областях развития глинистых отложений, следует учитывать сильные колебания уровня грунтовых вод и связанные с этим изменения характеристик глинистых оснований ведущих к деформациям сооружений. В связи с вышеизложенным, при строительстве в данном районе рекомендуется устройство фундаментов на свайных основаниях.

Село Заречное расположено на территории, относящейся к типу *IIIб*. Гражданское строительство не рекомендуется. При необходимости строительства специальных сооружений (линейные сооружения, мостовые переходы гидротехнические сооружения, насосные станции и т.д.) рекомендуется:

- сплошное укрепление (бетонирование) русел в районе застройки;
- возведение водоотбойных стенок;
- осушение заболоченных земель;
- создание искусственной площадки (насыпной) под строительство, высотой не менее 2-х метров;
- устройство систем дренажа для отвода грунтовых и поверхностных вод при подтоплении, особенно в паводковые периоды;
- гидроизоляция фундаментов.

На территории Шедокского сельского поселения имеют распространение следующие природные зоны растительности:

- *лесостепная зона*. Около 30-50% этой площади занимают кустарники и широколиственные леса (дуб, граб, клен). Почвы представлены выщелоченными мицелярно-карбонатными черноземами;

- *лесная зона* подразделяется на два пояса: широколиственных и хвойных лесов. В размещении лесов прослеживается строгая зависимость от вертикальной зональности распределения растительности в горной местности. До 700 м над уровнем моря растут преимущественно дубовые леса с примесью граба, ясеня, ильма, а также плодовых деревьев (груша, яблоня, кизил, каштан). Дубовые леса развиты, в основном, на серых и бурых лесных почвах. С 700 м и выше на бурых горно-лесных почвах развиты преимущественно буковые леса.

6. ОСНОВНЫЕ ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ ПРОЕКТА

№ п/п	Наименование	Показатели
1.	Площадь участка проектирования, га, ВСЕГО	0,68 га
2.	Численность постоянного населения, чел	-
	Плотность населения, чел/га	-
3.	Объекты социально-бытового обслуживания	
	- детские дошкольные учреждения, мест	-
	- физкультурно-спортивные сооружения, га	-
	- помещения для физкультурно-оздоровительных занятий, м ²	-
	- бассейны крытые и открытые общего пользования, м ² зеркала воды	-
	- спортивно-тренажерный зал, м ² площади пола зала	-
	- предприятия повседневной торговли	-
	- предприятия общественного питания, мест	-
3.	Инженерное оборудование	
	- газопотребление	Согласно ТУ АО «Газпром газораспределение Краснодар»
	- теплотребление	-
	- электропотребление	-
	- водопотребление	-
	- водоотведение	-