

1. ПОЛОЖЕНИЕ О ХАРАКТЕРИСТИКАХ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ

Цель разработки проекта планировки

Подготовка документации по планировке территории осуществляется в целях обеспечения устойчивого развития территорий, в том числе выделения элементов планировочной структуры, установления границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства.

Данный проект планировки разработан с целью образования земельных участков из земель муниципальной или государственной собственности, с дальнейшей постановки их на учет в Государственном кадастре недвижимости.

Общая характеристика территории

Общие данные

Согласно Генплана Холмского сельского поселения Абинского района, утвержденного решением Совета Холмского сельского поселения от 28.04.2011г. № 175-с, рассматриваемый земельный участок расположен на территории низкоплотной усадебной застройки.

Согласно Правил землепользования и застройки Холмского сельского поселения Абинского района, утвержденных решением Совета Холмского сельского поселения от 29.12.2012г. № 317-с (в редакции решения Совета муниципального образования Абинский район от 25.05.2022 № 282-с), рассматриваемый земельный участок расположен в зоне застройки индивидуальными жилыми домами с содержанием домашнего скота и птицы Ж-1.

Настоящим проектом планировки территории предусматривается действия по градостроительной подготовке земельных участков в целях зонирования территории, подлежащей освоению, определения границ земельных участков и определения параметров жилой застройки.

В границу проекта планировки вошли пятьдесят земельных участка, состоящих на кадастровом учете, расположенных в границах улиц Степной, Мира, переулка Труда в станице Холмской Абинского района. Категория земель - земли населенных пунктов.

Территория ограничена: с востока, запада, юга - существующая территория индивидуальной жилой застройки; с севера - территория существующей машино-тракторной мастерской.

Транспортное обеспечение территории в границах проекта планировки представлено существующим выездом на улично-дорожную сеть территории индивидуальной жилой застройки.

Подп. и дата		Инв. № дубл.		Взам. Инв. №		Подп. и дата	
Инв. № подл.	Изм.	Лист	№ докум.	Подп.	Дата	09-2022-ППТ	
	Разраб.		Крижановский		09.2022	Лит.	Лист
							Листов
							4
							10
Документация по планировке территории (проект планировки территории и проект межевания территории) в станице Холмской Абинского района Краснодарского края по переулку Труда в границах кадастрового квартала 23:01:0904081						ИП Крижаноский А.Н.	

Проектом предполагается строительство 22 индивидуальных жилых домов.

Проектом предусматривается размещение индивидуальной жилой застройки с земельными участками от 754 до 1171 м² с видом разрешенного использования, согласно Правил землепользования и застройки Холмского сельского поселения Абинского района, утвержденных решением Совета Холмского сельского поселения от 29.12.2012г. № 317-с (в редакции решения Совета муниципального образования Абинский район от 25.05.2022 № 282-с), [2.1] - Для индивидуального жилищного строительства.

Организация застройки определяется естественным уклоном участков, нормами инсоляции и аэрации жилых кварталов, улиц.

Хранение индивидуального транспорта предполагается организовать во встроенных, пристроенных, либо отдельно-стоящих гаражах на территории земельных участков индивидуальных жилых домов.

Плотность и параметры застройки территории

Территория в границах проекта планировки, в соответствии с Правилами землепользования и застройки Холмского сельского поселения Абинского района, утвержденных решением Совета Холмского сельского поселения от 29.12.2012г. № 317-с (в редакции решения Совета муниципального образования Абинский район от 25.05.2022 № 282-с), рассматриваемый земельный участок расположен в зоне застройки индивидуальными жилыми домами с содержанием домашнего скота и птицы Ж-1.

Характеристика объекта строительства: Размещение жилого дома (отдельно стоящего здания количеством надземных этажей не более чем три, высотой не более двадцати метров, которое состоит из комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании, не предназначенного для раздела на самостоятельные объекты недвижимости); выращивание сельскохозяйственных культур; размещение гаражей для собственных нужд и хозяйственных построек.

Минимальная площадь земельного участка в территориальной зоне Ж-1 для данного вида разрешенного использования – 300 кв.м/4000 кв.м. Минимальная ширина вновь образуемых земельных участков– 12 м, за исключением земельных участков, образуемых под существующими объектами капитального строительства. Максимальное количество надземных этажей зданий –3 этажа (включая мансардный этаж). Максимальная высота зданий от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа (или конька кровли) – 20 м. Минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м. Минимальный отступ от красной линии – 5 м. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 40%. Процент застройки подземной части не регламентируется.

Подп. и дата	
Инв. № дубл.	
Взам. Инв. №	
Подп. и дата	
Инв. № подл.	

				09.22
Изм.	Лист	№ докум.	Подп.	Дата

09-2022-ППТ

Лист
5

Все здания, строения и сооружения должны быть обеспечены системами водоотведения с кровли, с целью предотвращения подтопления соседних земельных участков и строений.

Расстояние до красной линии улиц/проездов:

- 1) от дошкольных образовательных учреждений и общеобразовательных школ (стены здания) - 25 м/25 м;
- 2) от пожарных депо - 10 м/10 м (15 м/15 м - для депо I типа);
- 3) от жилых и общественных зданий - 5 м/3 м;
- 4) от остальных зданий и сооружений - 3 м;
- 5) от постоянных отдельно стоящих и пристроенных гаражей, предназначенных для хранения личного автотранспорта граждан - 0 м/0 м (без устройства распашных ворот).

Расстояние до границ земельного участка (не менее):

- 1) от вспомогательных построек (баня, гараж и другие) - 1 м;
- 2) от постройки для содержания мелкого скота и птицы - 4 м;
- 3) от стволов высокорослых деревьев - 4 м;
- 4) от стволов среднерослых деревьев - 2 м;
- 5) от кустарника - 1 м.

До границы соседнего приквартирного участка расстояния по санитарно-бытовым условиям должны быть не менее:

в сложившейся застройке, при ширине земельного участка 12 метров и менее, для строительства жилого дома минимальный отступ от границы соседнего участка составляет не менее:

1,0 м - для одноэтажного жилого дома;

1,5 м - для двухэтажного жилого дома;

2,0 м - для трехэтажного жилого дома, при условии, что расстояние до расположенного на соседнем земельном участке жилого дома не менее 5 м.

Расстояния от помещений и выгулов (вольеров, навесов, загонов) для содержания и разведения животных до окон жилых помещений и кухонь должны быть не менее:

Норматив- ный разрыв	Поголовье, не более						
	свиньи	коровы, бычки	овцы, козы	кролики- матки	птица	лошади	нутрии, песцы
1	2	3	4	5	6	7	8
10 м	5	5	10	10	30	5	5
20 м	8	8	15	20	45	8	8
30 м	10	10	20	30	60	10	10
40 м	15	15	25	40	75	15	15

Размещение навесов должно осуществляться с учетом противопожарных требований и соблюдения нормативной продолжительности инсоляции придомовых территорий и жилых помещений.

Устройство навесов не должно ущемлять законных интересов соседних домовладельцев, в части водоотведения атмосферных осадков с кровли навесов.

Подп. и дата	
Инв. № дубл.	
Взам. Инв. №	
Подп. и дата	
Инв. № подл.	

				09.22
Изм.	Лист	№ докум.	Подп.	Дата

09-2022-ППТ

Лист
6

Изменение общего рельефа земельного участка, осуществляемое путем выемки или насыпи земли, ведущее к изменению существующей водоотводной (дренажной) системы, к заболачиванию (переувлажнению) смежных участков или нарушению иных законных прав их владельцев, не допускается. При необходимости изменения рельефа должны быть выполнены мероприятия по недопущению возможных негативных последствий.

Ограждения земельных участков со стороны улицы должны быть выдержаны в едином стиле как минимум на протяжении одного квартала с обеих сторон улиц с максимально допустимой высотой ограждений 2,0 м. (кроме объектов со специальными требованиями к ограждению их территории). По границе с соседними земельными участками ограждения должны быть проветриваемыми на высоту не менее 0,5 м от уровня земли и высотой не более 2,0 м.

Система дорог и жилых проездов организована таким способом, чтобы обеспечить возможность подъезда к участку личного транспорта и пожарной техники.

Для размещения инженерных сетей и коммуникаций предусмотрены технические полосы вдоль улиц.

Состояние и использование систем транспортного обслуживания и улично-дорожной сети

Проектом представлена единая система транспорта и улично-дорожной сети в увязке с существующей, окружающей территорию, транспортной структурой.

Развитие улично-дорожной сети предполагает обеспечение оптимальной транспортной доступности внутри территории проектирования между образованными участками, организацию транспортных связей с другими районами, а также с внешними дорогами.

В настоящем проекте планировки территории принята следующая классификация линейных объектов улично-дорожной сети, улиц и дорог:

- улицы в жилой застройке.

При формировании улично-дорожной сети учитывалась существующая застройка, проектная застройка, материалы Генерального плана.

Классификация элементов улично-дорожной сети произведена, учитывая положения СП 42.13330.2016 и характеристики планируемого развития территории на основании материалов генерального плана и правил землепользования и застройки.

Материал покрытия дорог – гравийный.

Территория в границах проекта планировки с запада ограничена переулком Труда. С востока территория в границах проекта планировки ограничена улицей Степной. К южной границе территории проекта

Инов. № подл.	Подп. и дата	Взам. Инов. №	Инов. № дубл.	Подп. и дата

Изм.	Лист	№ докум.	Подп.	Дата
				09.22

09-2022-ППТ

Лист
7

планировки ограничена улицей Мира. С севера – машино-тракторной мастерской.

Пути движения иных видов транспорта – железнодорожного, водного – в границах проекта планировки территории отсутствуют.

Уличная сеть во всех частях территории проекта планировки благоустроена.

Хранение личного автомобильного транспорта жителей территории в границах проекта планировки осуществляется на дворовых территориях жилой застройки.

Улично-дорожная сеть (территория общего пользования) - 31514,0 м²

Основные параметры улиц

Категория	Ширина проезжей части, м	Кол-во полос движения	Ширина в красных линиях
Улицы и дороги местного значения	6	2	18,0

Состояние систем объектов коммунальной инфраструктуры

1. Электроснабжение

Для обеспечения надежного электроснабжения потребителей жилой застройки в границах проекта планировки, в соответствии с письмом фмлмала ПАО «Россети Кубань» Юго-Западные электрические сети от 02.11.2022 г. №209 предусмотрено использование существующих линий электропередачи по пер.Труда.

2. Наружное освещение

При проектировании наружного освещения учитывается мощность освещения объектов застройки.

Электроснабжение установок наружного освещения осуществляется через пункты питания (ПП) от трансформаторных подстанций, предназначенных для питания сети общего пользования.

Управление сетями наружного освещения централизованное, дистанционное, из диспетчерского пункта наружного освещения. Проектируемые ПП включаются в каскадную схему управления наружным освещением города.

Расчёт сечения линий наружного освещения проводится по предельно допустимой величине потери напряжения и проверяется на отключение при однофазном коротком замыкании на стадии "Рабочая документация". Опоры - металлические.

Подп. и дата	
Инв. № дубл.	
Взам. Инв. №	
Подп. и дата	
Инв. № подл.	

					09-2022-ППТ	Лист
Изм.	Лист	№ докум.	Подп.	Дата		8

Светильники - типовые с использованием энергосберегающих, светодиодных, натриевых ламп малой мощности.

3. Газоснабжение, теплоснабжение

Проектная (рабочая) документация для строительства объектов газоснабжения должна выполняться организацией, имеющей оформленный в установленном порядке допуск к данному виду работ.

Для обеспечения надежного газоснабжения потребителей жилой застройки в границах проекта планировки, предусмотрено в соответствии с письмом АО «Газпром газораспределение Краснодар» от 02.11.2022 г. №33-12-10/29810 использование существующих линий газоснабжения по пер.Труда.

4. Водоснабжение

Существующая застройка проектируемой территории в границах проекта планировки имеет централизованное водоснабжение в соответствии с письмом МУП «ЖКХ «Холмское» имеется возможность подключения.

Водопроводная сеть располагается в границах красных линий улиц (дорог). Существующие водопроводные сети подлежат замене или реконструкции по мере развития системы водоснабжения.

Решения об использовании (сохранении) существующих водопроводных труб должны приниматься на последующих стадиях проектирования при разработке проектной (рабочей) документации с учетом натурного обследования сетей.

Вопросы перекладки, выноса, замены существующих коммуникаций и трассировки новых сетей при развитии системы водоснабжения должны решаться проектами организации строительства (ПОС) и проектами производства работ (ППР).

5. Вертикальная планировка и инженерная подготовка территории

Рельеф участка сложившийся, с не значительными перепадами высот.

План организации рельефа выполнен методом проектных отметок в увязке с существующими отметками, с учетом максимального сохранения существующего рельефа.

Рельеф территории проектирования – спокойный. Абсолютные отметки колеблются от 61,26 до 66,91 м.

Участок свободен от застройки. Новое строительство предполагается вести с максимальным сохранением существующего рельефа.

Схема вертикальной планировки и инженерной подготовки выполнена на геоподоснове в масштабе 1:500, предусматривает решение проездов в целях организации рельефа по автодорогам с учетом максимального удобства передвижения людей и проезда автотранспорта, организации водоотвода.

Подп. и дата	
Инв. № дубл.	
Взам. Инв. №	
Подп. и дата	
Инв. № подл.	

				09.22
Изм.	Лист	№ докум.	Подп.	Дата

09-2022-ППТ

Лист

9

Проезды запроектированы по существующему рельефу. Продольные уклоны запроектированы в пределах нормы.

Организация рельефа решена в увязке с прилегающей территорией, с учетом выполнения нормативного отвода атмосферных вод.

В соответствии с проектными решениями плана организации рельефа, водоотвод с поверхности территории будет осуществляться самотечной открытой сетью дождевой канализации - кювет вдоль проезжей части дороги. Поверхностный сток организован с общим уклоном в кювет по пер.Труда.

На территории проектирования отсутствуют и не планируются к размещению объекты социального обслуживания населения. Оказание услуг социально-бытового характера планируется за счет существующих или планируемых к строительству объектов в ст.Холмской.

Сведения об объектах социально назначения, наиболее близко расположенные к территории проектирования, и которые могут быть использованы населением, проживающем на территории проектирования.

Наименование учреждения	Месторасположения
муниципальное бюджетное учреждение здравоохранения муниципального образования Абинский район "Центральная районная больница"	край Краснодарский, р-н Абинский, ст-ца Холмская, пер. Победы, 1
муниципальное бюджетное общеобразовательное учреждение средняя общеобразовательная школа №15 муниципального образования Абинский район	край Краснодарский, р-н Абинский, ст-ца Холмская, ул. Толстого, дом 62 (на удалении в 1,5 км)
Муниципальное бюджетное дошкольное образовательное учреждение детский сад №16	край Краснодарский, р-н Абинский, ст-ца Холмская, ул. Толстого, 12 (на удалении в 1,6 км)

2. ПОЛОЖЕНИЯ ОБ ОЧЕРЕДНОСТИ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ

Положения об очередности планируемого развития территории представляет собой составную часть проекта планировки территории, включающую в себя взаимосвязанные правовые, организационные, финансовые, научно-технические, градостроительные многоуровневые и многофункциональные действия (последовательность действий), направленные на достижения устойчивого развития территории проектирования.

Проектом планировки планируется формирование 22 новых земельных участков. Формирование новых земельных участков предусмотрено путем

Инва. № подл.	Подп. и дата	Взам. Инв. №	Инв. № дубл.	Подп. и дата
---------------	--------------	--------------	--------------	--------------

Изм.	Лист	№ докум.	Подп.	Дата
				09.22

09-2022-ППТ

Лист
10

образования земельных участков из земель муниципальной или государственной собственности, с дальнейшей постановки их на учет в Государственном кадастре недвижимости.

В настоящем проекте предлагается развитие территории проектирования по следующим направлениям:

- жилищная сфера;

С учетом указанных направлений предлагается следующая очередность планируемого развития территории, отраженная в табличной форме ниже.

1-я очередь		
Этапы проектирования, строительства	Описание развития территории	Примечание
1 этап	Проведение кадастровых работ	Формирование земельных участков с постановкой их на государственный кадастровый учет
2 этап	Предоставление вновь сформированных земельных участков под предполагаемую застройку	
3 этап	Разработка проектной документации по строительству зданий и сооружений, а также по строительству сетей и объектов инженерного обеспечения	

1.1 Этапы строительства, реконструкции необходимых для функционирования объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур

Этапы строительства, реконструкции необходимых для функционирования объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, в границах проектирования, необходимо предусмотреть на дальнейших стадиях проектирования.

Инов. № подл.	Подп. и дата	Взам. Инов. №	Инов. № дубл.	Подп. и дата

Изм.	Лист	№ докум.	Подп.	Дата	09-2022-ППТ	Лист 11
				09.22		