

УТВЕРЖДЕНА
постановлением администрации
муниципального образования
Абинского района

от _____ № _____

Документация по планировке территории
(проект планировки территории и проект межевания территории)
общей площадью 3,77 га, расположенной в Краснодарском крае, р-н
Абинский, г. Абинск, ул. Ореховая, 2

Раздел «Проект планировки территории»

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«АРГОНИКА»

ИНН 2312098362, ОГРН 1022301968886
350059, Краснодарский край, г Краснодар, ул. Им. Селезнева, д. 89, офис 307
тел.: +7 (918) 314 51 44 E-mail: kontorazemlya@mail.ru

Саморегулируемая организация: Ассоциация Проектировщиков «Архитектурные решения»
регистрационный номер члена в реестре членов АП «АР»: 85

Заказчик – Дрелин Андрей Анатольевич
Договор №АП-17-ППТ от 01.06.2022 г.

Документация по планировке территории
(проект планировки территории и проект межевания территории)
общей площадью 3,77 га, расположенной в Краснодарском крае, р-н Абинский, г.
Абинск, ул. Ореховая, 2

Раздел «Проект планировки территории»

Генеральный директор

Н.Е. Соловьев

Разработал

А.А. Иванников

Изм	№ док.	Подп.	Дата
1			07.08.2023
2			28.08.2023
3			30.10.2023
4			22.11.2023
5			29.12.2023
6			07.05.2024

Краснодар, 2023 г.

Изн. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №

Обозначение	Наименование	Примечание
АП-17-ППТ.ОЧ-С	Содержание тома	
АП-17-ППТ.ОЧ-СГ	Состав градостроительной документации	
АП-17-ППТ.ОЧ-ПЗ	<p>Проект планировки территории Основная часть</p> <p>ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА:</p> <p>1 Положение о характеристиках планируемого развития территории, в том числе о плотности застройки территории (в пределах, установленных градостроительным регламентом), о характеристиках объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, в том числе объектов, включенных в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программы комплексного развития транспортной инфраструктуры, программы комплексного развития социальной инфраструктуры и необходимые для развития территории в границах элемента планировочной структуры</p> <p>2 Положения об очередности планируемого развития территории, содержащие этапы проектирования, строительства, реконструкции объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и этапы строительства, реконструкции необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, в том числе объектов, включенных в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программы комплексного развития транспортной инфраструктуры, программы комплексного развития социальной инфраструктуры</p> <p>ГРАФИЧЕСКИЕ МАТЕРИАЛЫ:</p>	<p>стр. 4</p> <p>стр.10</p>
АП-17-ППТ.ОЧ-ГЧ	Чертеж планировки территории. М 1:1000	стр.16

Согласовано		

Взам. инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

6		изм.			07.05.24
5		изм.			29.12.24
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подп.	Дата
Разработал	Иванников А.				07.2023
Проверил	Иванников А.				07.2023
Норм. контр	Иванников А.				07.2023

АП-17-ППТ.ОЧ-С

СОДЕРЖАНИЕ ТОМА

Стадия	Лист	Листов
П	2	1
ООО «АРГОНИКА»		

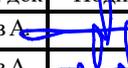
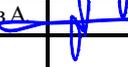
№ тома	Обозначение	Наименование	Примечание
1	АП-17-ППТ.ОЧ	Основная часть Пояснительная записка Графические материалы	Том 1
2	АП-17-ППТ.МО	Материалы по обоснованию Пояснительная записка Графические материалы	Том 2
3	АП-17-ПМТ	Основная часть Пояснительная записка Графические материалы Материалы по обоснованию Графические материалы	Том 3
4	Результаты инженерных изысканий	Технический отчет по результатам инженерно-геодезических изысканий Технический отчет по инженерно-геологическим изысканиям	

Согласовано		

Взам. инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

6		изм.			07.05.24
5		изм.			29.12.23
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подп.	Дата
Разработал		Иванников А.			07.2023
Проверил		Иванников А.			07.2023
Норм. контр		Иванников А.			07.2023

АП-17-ППТ.ОЧ-СП

СОСТАВ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЙ
ДОКУМЕНТАЦИИ

Стадия	Лист	Листов
П	3	1
ООО «АРГОНИКА»		

1 Положение о характеристиках планируемого развития территории, в том числе о плотности и параметрах застройки территории (в пределах, установленных градостроительным регламентом), о характеристиках объектов капитального строительства жилого, общественно-делового и иного назначения и необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и необходимых для развития территории

1.1 Общая часть

Основные положения о планировке территории изложены в ст. 42 Градостроительного Кодекса Российской Федерации и Нормативах градостроительного проектирования Краснодарского края.

Подготовка проекта планировки территории осуществляется в целях обеспечения устойчивого развития территории, выделения элементов планировочной структуры (кварталов, микрорайонов, иных элементов и их параметров), установления границ земельных участков, предназначенных для размещения объектов капитального строительства (в том числе объектов рекреационного назначения), для строительства и размещения линейных объектов.

Задачей настоящего проекта планировки является уточнение планировочной структуры, установление границ земельных участков, предназначенных для размещения объектов капитального строительства, в том числе линейных объектов (автодорог, линий электропередачи, линий связи, газопроводов и иных трубопроводов).

Основная цель проекта планировки – закрепление планировочных границ структурных градостроительных элементов и установление соответствующих регламентов по использованию территории.

Кроме того, задачей проекта является создание архитектурно-планировочной и объёмно-пространственной модели застройки планируемой территории, решение вопросов инженерно-транспортной инфраструктуры, благоустройства и озеленения территории, разработки мероприятий по защите территорий от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера.

Главными элементами, определяющими основные направления развития территории проекта планировки, являются:

- параметры участка и его местоположение;
- рельеф участка;
- особенности климатических условий местности.

Основная часть проекта планировки решает вопросы:

- определения красных линий;
- определения линий, обозначающих дороги, улицы, проезды, линии связи, объекты инженерной и транспортной инфраструктур;
- границ зон планируемого размещения объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения и жилой застройки;
- положения о размещении объектов капитального строительства, а также характеристик планируемого развития территории, в том числе плотности и параметрах застройки, характеристик развития систем социального, транспортного обслуживания, инженерно-технического обеспечения, необходимых для развития территории, разработка мероприятий по предупреждению чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера.

Согласовано		
Взам. инв. №		
Подп. и дата		
Инв. № подл.		

6		изм.			07.05.24
5		изм.			29.12.23
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подп.	Дата
Разработал		Иванников А.			07.2023
Проверил		Иванников А.			07.2023
Норм. контр		Иванников А.			07.2023

АП-17-ППТ.ОЧ-ПЗ		
ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСА		

Стадия	Лист	Листов
П	4	12
ООО «АРГОНИКА»		

Разработка проекта планировки вызвана необходимостью определения условий застройки рассматриваемой территории, установления необходимых регламентов и сервитутов при конкретном использовании земельных участков.

Утвержденный проект планировки является основой для разработки проекта межевания территории, выноса в натуру (на местность) красных линий, линий регулирования застройки, границ земельных участков, установления публичных сервитутов.

Разработка документации выполнена на основании следующих нормативно - правовых документов:

- Градостроительный кодекс РФ от 29.12.2004 №190-ФЗ;
- Земельный кодекс РФ от 25.10.2001 №136-ФЗ;
- Федеральный закон от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации»
- СП 42.13330.2016 "Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*;
- Приказ департамента по архитектуре и градостроительству Краснодарского края от 16.04.2015 №78 «Об утверждении нормативов градостроительного проектирования Краснодарского края»;
- Генеральный план Абинского городского поселения Абинского района, утвержденный решением Совета Абинского городского поселения Абинского района от 29.01.2010 №46-с «Об утверждении генерального плана Абинского городского поселения Абинского района»;
- Правила землепользования и застройки Абинского городского поселения Абинского района, утвержденные решением Совета Абинского городского поселения Абинского района от 25.10.2012 №353-с «Об утверждении правил землепользования и застройки Абинского городского поселения Абинского района»;
- Местные нормативы градостроительного проектирования муниципального образования Абинский район, утвержденные решением Совета муниципального образования Абинский район от 25.05.2016 №121-с «Об утверждении местных нормативов градостроительного проектирования муниципального образования Абинский район»;
- Постановление правительства РФ от 02.04.2022 № 575 "Об особенностях подготовки, согласования, утверждения, продления сроков действия документации по планировке территории, градостроительных планов земельных участков, выдачи разрешений на строительство объектов капитального строительства, разрешений на ввод в эксплуатацию".

При разработке настоящего проекта использованы:

- сведения Единого государственного реестра недвижимости. Проект выполнен в соответствии с системой координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости – МСК 23, зона 1.
- Архитектурное решение по объекту: «Коттеджный поселок «Орехово» на участке по адресу: Краснодарский край, Абинский р-он, г. Абинск, ул. Ореховая, 2. Кадастровый номер участка: 23:01:0502005:105», выполненное ИП Трифоновым Ю.М., 06.2023 г.
- Технический отчет по результатам инженерно-геодезических изысканий для подготовки документации по планировке территории по объекту: Документация по планировке территории (проект планировки территории и проект межевания территории) общей площадью 3,77 га, расположенной в Краснодарском крае, р-н Абинский, г. Абинск, ул. Ореховая, 2», выполненный ИП Иванниковым А.А., 02.05.2023 г.
- Технический отчет по инженерно-геологическим изысканиям – Выполнение геологического заключения на объекте: «Участок с кадастровым номером 23:01:0502005:105, расположенный в г. Абинск, ул. Ореховая, 2», выполненный ООО «ГеоТехИнжиниринг», 06.07.2023 г.

6		изм.			07.05.24	АП-17-ППТ.ОЧ-ПЗ	Лист 1
5		изм.			29.12.24		
Изм.	Кол.уч	Лист	№док.	Подпись	Дата		

1.2 Проектная организация территории

Территория проекта планировки в планировочном отношении и в соответствии с разработанным генеральным планом Абинского городского поселения Абинского района, располагается в зоне комплексного развития и представляет собой район жилой застройки с объектами социального, торгово-бытового обслуживания, объектов логистического комплекса. Его планировочная композиция вытекает из специфических особенностей существующей ситуации, величины участка, характера рельефа и окружающей среды.

Основная цель проекта планировки – закрепление планировочных границ структурных градостроительных элементов и установление соответствующих регламентов по использованию территории.

Кроме того, задачей проекта является создание архитектурно-планировочной и объёмно-пространственной модели застройки планируемой территории, решение вопросов инженерно-транспортной инфраструктуры, благоустройства и озеленения территории, разработки мероприятий по защите территорий от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера.

Территория проекта планировки предусмотрена под развитие жилой и общественно-деловой застройки.

Планировочная структура рассматриваемой территории решена с учетом реализации основной идеи комплексного развития современной, комфортной и благоприятной среды для проживания людей.

Одной из основных задач архитектурно-планировочного решения проекта планировки явилось создание гибкой планировочной структуры, позволяющей вести поэтапное освоение территории, а также регулировать характер застройки территории в процессе ее эксплуатации в соответствии с изменяющимися условиями и потребностями.

На основе проведённого комплексного анализа проектом обозначены границы зон капитального строительства. Предложены точки размещения перспективных объектов обслуживания, которые обеспечат комфортные условия проживания населения.

Планировочная структура новой территории повторяет конфигурацию границ проектируемого участка, и представляет собой единый планировочный каркас, в котором структура проектируемых улиц увязана со структурой существующих жилых улиц г. Абинска.

Проектируемую жилую зону предполагается объединить с существующей территорией г. Абинска транспортными и пешеходными связями.

Проектом предусмотрены улицы в жилой зоне. Все улицы проходят по проектируемой территории с выходом на ул. Ореховая, ул. Толстого и связывают ее с существующей частью г. Абинска, запроектированные улицы являются основой архитектурно-планировочного каркаса территории.

1.1

В границах территории, прилегающей к ул. Толстого предусмотрено размещение объектов торговли, спорта общего пользования, детских игровых площадок и озеленённых территорий общего пользования в соответствии с нормативами градостроительного проектирования, утвержденными приказом департамента по архитектуре и градостроительству Краснодарского края от 16.04.2015 №78.

6.1

Жилая застройка проектируемой территории представлена проектируемыми коттеджами. Планировочная организация территории коттеджами первого, второго и третьего типов, предусматривает размещение на планируемой территории разнообразных по величине земельных участков 400 – 450 кв.м.

Планируемые к размещению объект торговли и коттеджи, предусматривают формирование единого облика.

6.2

С целью устойчивого и планомерного развития жилого образования проектом предусматривается строительство инженерных систем, которые должны осуществляться

6		изм.			07.05.24	Лист
5		изм.			29.12.24	
Изм.	Кол.уч	Лист	№док.	Подпись	Дата	

опережающими темпами. Предусматривается инженерная подготовка и благоустройство территории:

- централизованное водоснабжение и водоотведение территории, вновь осваиваемые территории обеспечиваются водой от локальных скважин, в водоотведении используется также локальные системы.

Решаются вопросы газоснабжения, электроснабжения.

Расчет потребности в объектах социального и культурно-бытового обслуживания населения выполнен на основании нормативных требований СП 42.13330.2016 "Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89* и «Нормативов градостроительного проектирования Краснодарского края». Функциональное назначение объектов общественного обслуживания и делового назначения более детально определяется на последующих стадиях проектирования в соответствии с пожеланиями заказчиков и на базе социальной потребности.

Перечень размещаемых на проектируемой территории на расчетный срок объектов общественно-деловой, жилой зоны и инженерной инфраструктуры приведен в таблице 1.

6.3

Таблица 1

№ п/п	Наименование	Этажность (шт.)	Количество зданий (шт.)	Примечание
Жилая застройка				
1	Проектируемый коттедж Тип 1	1	18	проект.
2	Проектируемый коттедж Тип 2	1	32	проект.
3	Проектируемый коттедж Тип 3	2	16	проект.
Предприятия торговли, общественного питания и бытового обслуживания				
4	Магазины	4	1	проект.
Благоустройство территории				
5	Автостоянка на 36 авто (20 откр. + 16 под здан.) при магазине	-	-	проект.
6	Детская игровая площадка дошкольников и младших школьников	-	-	проект.
7	Площадка для занятий физкультурой	-	-	проект.
8	Площадка для тихого отдыха взрослых	-	-	проект.
9	Озелененная территория общего пользования	-	-	проект.
10	Площадка для размещения мусороконтейнеров	-	-	проект.
11	Остановка общественного транспорта	-	-	проект.

Основные технико-экономические показатели проектируемой территории приведены в таблице 2.

6.4

Таблица 2

№ п/п	Наименование	Ед. измерения	Показатель	%
1	Площадь территории проектирования	кв.м.	37 742,0	100
2	Площадь застройки	кв.м.	7 656,0	20.3
3	Площадь покрытий	кв.м.	10 821,0	34.5
4	Площадь озеленения	кв.м.	19 265,0	45.2

6		изм.			07.05.24
5		изм.			29.12.24
Изм.	Кол.уч	Лист	№док.	Подпись	Дата

АП-17-ППТ.ОЧ-ПЗ

Лист

3

Жилая застройка				
5	Площадь участков коттеджей	кв.м.	21 803,0	100
6	Площадь застройки коттеджей	кв.м.	6 890,0	31.3
7	Площадь покрытий на участках коттеджей (плитка)	кв.м.	3 984,0	18.2
8	Площадь озеленения участков коттеджей	кв.м.	10 929,0	50.5
Предприятия торговли, общественного питания и бытового обслуживания				
9	Площадь участка, предусмотренного под магазины	кв.м.	1 236,0	100
10	Площадь застройки	кв.м.	766,0	62.0
11	Площадь покрытий	кв.м.	100,0	8.0
12	Площадь озеленения	кв.м.	370,0	30.0
Благоустройство территории				
13	Площадь территории общего пользования (проезды, тротуары)	кв.м.	12 321,0	32.3
14	Площадь игровых площадок и площадок отдыха	кв.м.	1 916,0	5.1
15	Площадь автостоянки	кв.м.	440,0	1.2
16	Площадь мусороконтейнерной площадки	кв.м.	26,0	-

1.3 Размещение зон объектов капитального строительства

Основной составляющей проекта является установление границ зон размещения объектов капитального строительства, с определением видов градостроительного использования установленных зон, параметров планируемого развития и ограничений на их использование.

В результате функционального зонирования территории, предусмотренного генеральным планом Абинского городского поселения Абинского района, в рассматриваемых границах проекта планировки определилось три взаимосвязанных зон капитального строительства: общественно-деловая зона, зона инженерной и транспортной инфраструктур, жилая зона.

Жилая зона представлена объектами коттеджной жилой застройки. Вид разрешенного использования земельных участков в соответствии с Правилами землепользования и застройки Абинского городского поселения Абинского района, следует принять – Для индивидуального жилищного строительства, который относится к основным видам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

Общественно-деловая зона представлена объектами торгово-бытового назначения. В состав зоны входят: объекты обслуживания и торговли проектируемого жилого района. Вид разрешенного использования земельного участка в соответствии с Правилами землепользования и застройки Абинского городского поселения Абинского района, следует принять – Магазины, который относится к условно разрешенным видам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

6		изм.			07.05.24	АП-17-ППТ.ОЧ-ПЗ	Лист 4
5		изм.			29.12.24		
Изм.	Кол.уч	Лист	№док.	Подпись	Дата		

Рекреационная зона представлена размещением площадки для занятий спортом на открытом воздухе и детской игровой площадкой. Вид разрешенного использования земельного участка в соответствии с Правилами землепользования и застройки Абинского городского поселения Абинского района, следует принять – Площадки для занятий спортом, который относится к основным видам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

1.2

Зона инженерной и транспортной инфраструктуры представлена инженерными коммуникациями и сооружениями водоснабжения, канализации, газоснабжения, электроснабжения, теплоснабжения, охранными и санитарно-защитными зонами от них, а также улично-дорожной сетью. Вид разрешенного использования земельного участка в соответствии с Правилами землепользования и застройки Абинского городского поселения Абинского района, следует принять – Улично-дорожная сеть, который относится к основным видам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

Также предусматривается установление вспомогательных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства: для всех видов объектов с основными и условно разрешенными видами использования применяются в отношении объектов, технологически связанными с объектами, имеющими основной и условно разрешенный вид использования или обеспечивающих их безопасность в соответствии с нормативно-техническими документами, в том числе: объекты коммунального хозяйства (электро-, тепло-, газо-, водоснабжение, водоотведение, телефонизация и т.д.), необходимые для инженерного обеспечения объектов основных, условно разрешенных, а также иных вспомогательных видов использования; проезды общего пользования; автостоянки и гаражи (в том числе открытого типа, наземные, подземные и многоэтажные) для обслуживания жителей и посетителей основных, условно разрешенных, а также иных вспомогательных видов использования; благоустроенные, в том числе озелененные территории, детские площадки, площадки для отдыха, спортивных занятий; постройки хозяйственного назначения (детские кухни, хозяйственные постройки, кладовые подвалы, бани, бассейны, теплицы, оранжереи, навесы) индивидуального использования; площадки хозяйственные, в том числе площадки для мусоросборников и выгула собак.

В состав **зоны особо охраняемой территории** входят земли, которые имеют особое природоохранное, научное, историко-культурное, эстетическое, рекреационное, оздоровительное и иное ценное значение.

В данном проекте планировки часть территории находится в пределах зон с особыми условиями использования территорий:

- Охранная зона памятника культурного наследия (памятника истории, монументального искусства, археологии-кургана, дольмена, могильника, поселения, селища, городища).

Для данных территорий в соответствии с законодательством Российской Федерации установлены ограничения использования земельных участков под объекты капитального строительства.

Основные технико-экономические показатели застраиваемой территории приведены в таблице 3.

6.5

Таблица 3

№ п/п	Наименование	Ед. измерения	Показатель		
1	Общая площадь территорий в границах проекта планировки	кв.м.	37 742,0		
2	Площадь застройки в том числе:	кв.м.	7 656,0		
	Площадь застройки коттеджей	кв.м.	6 890,0		
	Площадь застройки магазина	кв.м.	766,0		
6	изм.		07.05.24		
5	изм.		29.12.24		
Изм.	Кол.уч	Лист	№док.	Подпись	Дата

АП-17-ППТ.ОЧ-ПЗ

Лист

5

3	Количество коттеджей в том числе:	шт.	66
	Количество коттеджей Тип 1	шт.	18
	Количество коттеджей Тип 2	шт.	32
	Количество коттеджей Тип 3	шт.	16
5	Общая площадь коттеджей	кв.м.	5 349,6
6	Магазин (общая площадь)	кв.м.	1 439,0
7	Парковочные места при магазине	мест	36
		кв.м.	440
8	Детская игровая площадка дошкольников и младших школьников	кв.м.	149
9	Площадка для занятий физкультурой	кв.м.	447
10	Площадка для тихого отдыха взрослых	кв.м.	24
11	Озелененная территория общего пользования	кв.м.	1296
12	Площадка для размещения мусороконтейнеров	кв.м.	26

Экспликация зданий и сооружений приведены в таблице 4.

6.6

Таблица 4

№ п/п	Наименование здания (сооружения)	Площадь застройки		Общая площадь	
		един. (кв.м.)	всего (кв.м.)	един. (кв.м.)	всего (кв.м.)
1	Проектируемый коттедж Тип 1	117	2 106	79,6	1 432,8
2	Проектируемый коттедж Тип 2	104	3 328	69,7	2 172,8
3	Проектируемый коттедж Тип 3	91	1 456	109,0	1 744,0
5	Магазин	766,0	766,0	2880,0	1 439,0
Итого:		-	6 890 766	-	5 349,6 2 880

2 Положения об очередности планируемого развития территории, содержащие этапы проектирования, строительства, реконструкции объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и этапы строительства, реконструкции необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, в том числе объектов, включенных в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программы комплексного развития транспортной инфраструктуры, программы комплексного развития социальной инфраструктуры

Положения об очередности планируемого развития территории содержит следующие этапы:

1. Этап подготовки проекта. На этом этапе проводятся исследования территории, определяются потребности населения и предприятий в объектах капитального строительства и инфраструктуре, разрабатывается концепция развития территории.

2. Этап проектирования. На этом этапе разрабатываются проекты объектов капитального строительства и инфраструктуры, утверждаются сметы расходов на строительство и реконструкцию.

3. Этап строительства. На этом этапе проводятся работы по возведению новых объектов капитального строительства, а также строительство объектов инфраструктуры.

4. Этап ввода объектов в эксплуатацию. На этом этапе проводится приемка объектов капитального строительства и инфраструктуры в эксплуатацию.

6		изм.			07.05.24	АП-17-ППТ.ОЧ-ПЗ	Лист 6
5		изм.			29.12.24		
Изм.	Кол.уч	Лист	№док.	Подпись	Дата		

5. Этап обеспечения жизнедеятельности объектов. На этом этапе проводятся работы по обеспечению функционирования объектов капитального строительства и инфраструктуры, а также обслуживанию населения.

Комплексное развития систем коммунальной инфраструктуры проектируемой территории.

Согласно инженерным изысканиям вблизи проектируемой территории, проходят трассы: 3-х водопроводов, два из которых действующих, один не действующий; газопровода высокого давления; линии связи; ЛЭП 6 кВ, с трансформаторной подстанцией.

Водоснабжение:

Проектом решается вопрос централизованного водоснабжения. Точка подключения – существующая водопроводная сеть по ул. Земляничной – Зоологической, Д трубы 160мм, согласно сведениям о возможности подключения к инженерным сетям, ОАО «Водоканал» (Приложение 4, том 2 АП-17-ППТ.МО-ПЗ).

Расчетное водопотребление воды принято по планируемому населению согласно степени благоустройства, в соответствии с архитектурно-планировочной частью проекта и указаний глав СП 31.13330.2012, таблица 1 с учетом существующего положения застройки.

Расход воды на нужды общественных и коммунальных объектов, обеспечивающей население продуктами, в виду отсутствия данных о перспективном развитии мощности предприятий, принимаем дополнительно расход воды в размере 15% от расхода воды на хозяйственные нужды населения.

Расчет водопотребления выполнен в табличной форме и приведен в таблице 5.

Согласно произведенному расчету, расход воды составляет:

1. на расчетный срок $Q=46,61$ м³/сут.

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

6.7

Таблица 5

№ п/п	Наименование потребителя	Кол-во потребителей, чел.	Норма водопотребления, л/сут.	Суточный расход, м ³ /сут
1	Жилая застройка	198	140	27,72
2	Итого с коэф. сут. неравномерности $k=1,2$		-	33,27
3	Неучтенные расходы 15% (общественно-коммунальные объекты)		-	4,99
4	Полив зеленых насаждений		50	8,35
5	ВСЕГО			46,61

Противопожарное водоснабжение:

По планируемому количеству населения расчетный расход воды на наружное пожаротушение принят по таблице 1 СП 8.13130.2009 и составляет 5 л/с один пожар. Количество одновременных пожаров – один.

Проектом планировки предусматривается устройство пожарных гидрантов по кольцевой сети водопровода.

Водоотведение:

Объем водоотведения — 140 м³.

Предусматривается строительство водонепроницаемых выгребов, согласно сведениям о возможности подключения к инженерным сетям, ОАО «Водоканал» (Приложение 4, том 2 АП-17-ППТ.МО-ПЗ).

Теплоснабжение:

Отопление и горячее водоснабжение жилых домов планируется от газовых водонагревателей, устанавливаемых в жилых домах, после получения технических условий для каждого домовладения.

Электроснабжение:

6		изм.			07.05.24	АП-17-ППТ.ОЧ-ПЗ	Лист 7
5		изм.			29.12.24		
Изм.	Кол.уч	Лист	№док.	Подпись	Дата		

Проект электроснабжения жилых домов будет разработан после получения технических условий для каждого домовладения. Технологическое присоединение возможно, согласно подтверждению о технической возможности на технологическое присоединение энергопринимающих устройств объектов к сетям электроснабжения, Филиала АО «НЭСК-ЭЛЕКТРОСЕТИ» «АБИНСКЭЛЕКТРОСЕТЬ» (Приложение 3, том 2 АП-17-ППТ.МО-ПЗ).

Газоснабжение:

Подключение проектируемых участков к сети газоснабжения будет возможно при наличии технических условий для каждого домовладения. Рассматривается вопрос подключения (технологического присоединения) газоиспользующего оборудования и Объекта к сети газораспределения, согласно сведениям о технической возможности подключения к сети газораспределения, АО «Газпром газораспределение Краснодар» (Приложение 2, том 2 АП-17-ППТ.МО-ПЗ).

Санитарная очистка территории:

Проектом предусматривается плановая система очистки территории, путем удаления мусора и других твердых отходов с вывозом по графику специализированным автотранспортом. На территории магазина предусматриваются площадка для контейнеров сбора мусора ТБО.

Площадка для установки мусорных контейнеров площадью 22 кв.м., располагается на земельном участке с кадастровым номером 23:01:0000000:2174, местоположение представлено в составе материалов по обоснованию проекта (том 2) на Схеме, отображающей местоположение объектов капитального строительства АП-17-ППТ.МО-ГЧ, номер ПП – В.

Комплексное развитие транспортной инфраструктуры проектируемой территории.

Общая протяженность автомобильных дорог общего пользования, местного значения, находящихся в границах проектируемой территории составляет 0,864 км, по типам покрытий: асфальтобетонное.

В соответствии с ГОСТ Р 52398 «Классификация автомобильных дорог, основные параметры и требования» проектируются дороги общего пользования, относятся к классу автомобильных дорог «Дорога обычного типа (не скоростная дорога)» с категорией IV. Для IV категории предусматривается количество полос - 4, ширина полосы 3,0 метра, разделительная полоса не требуется, допускается пересечение в одном уровне с автомобильными дорогами, велосипедными и пешеходными дорожками, с железными дорогами и допускается доступ на дорогу с примыканием в одном уровне.

В соответствии с классификацией, приведенной в таблице 11.3 СП 42.13330.2016 СНиП 2.07.01-89* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», предусматривается устройство улиц – для обеспечения связи жилой застройки с основными улицами.

Большинство передвижений приходится на личный автотранспорт и пешеходные сообщения.

Улично-дорожная сеть внутри жилой зоны, обеспечена пешеходными тротуара, необходимых для упорядочения движения пешеходов, предусмотрены плиточные тротуары шириной 1,5 метра.

3.1

Планировочное решение обеспечивает проезд автотранспорта ко всем планируемым участкам.

Разъездные площадки проектом не предусмотрены, в связи с наличием двухполосного движения по всем направлениям проездов.

Обеспечить разворот транспорта в тупиковых проездах позволяет ширина проезжей части – 15 на 15 м, что соответствует параметрам разворотной площадки.

Хранение автотранспорта на проектируемой территории осуществляется, в основном, на придомовых участках, а также на парковочной территории магазина.

6.8

Связь жилой зоны осуществляется по основным проездам. Проезды примыкают к проезжим частям главных улиц: Ореховая, Толстого, которые в свою очередь, обеспечивают

6		изм.			07.05.24	АП-17-ППТ.ОЧ-ПЗ	Лист
5		изм.			29.12.24		
Изм.	Кол.уч	Лист	№док.	Подпись	Дата		

связь территории проектирования с существующей застройкой г. Абинска, обеспечивая беспрепятственное передвижение легкового и специального транспорта внутри жилой зоны, а также связь с другими населенными пунктами.

Характеристики главных улиц, к которым предусматривается примыкание:

- 1.1. Наименование автомобильной дороги – г. Абинск, ул. Ореховая
- 1.2. Наименование вещного права – муниципальная собственность
- 1.3. Идентификационный номер автомобильной дороги – 03 201 501 ОП МП186
- 1.4. Протяженность автомобильной дороги (км) – 0,4725
- 1.5. Сведения о соответствии автомобильной дороги и ее участков техническим характеристикам класса и категории:
Техническая характеристика – IV категория,
В том числе по участкам –
Класс – обычная (не скоростная) автомобильная дорога
В том числе по участкам –
- 1.6. Вид разрешенного использования автомобильной дороги – общего пользования
В том числе по участкам –
- 1.7. Иные сведения об автомобильной дороге и ее характеристиках:
Значение – местного значения
Месторасположение - Краснодарский край, г. Абинск
Дата ввода в эксплуатацию – сведения отсутствуют
В том числе по участкам –
Стоимость автомобильной дороги (тыс. руб.):
Балансовая – 195,048
Остаточная – 0 на 1.09.2010 г.
- 2.1. Наименование автомобильной дороги – г. Абинск, ул. Толстого
- 2.2. Наименование вещного права – муниципальная собственность
- 2.3. Идентификационный номер автомобильной дороги – 03 201 501 ОП МП232
- 2.4. Протяженность автомобильной дороги (км) – 0,915
- 2.5. Сведения о соответствии автомобильной дороги и ее участков техническим характеристикам класса и категории:
Техническая характеристика – IV категория,
В том числе по участкам –
Класс – обычная (не скоростная) автомобильная дорога
В том числе по участкам –
- 2.6. Вид разрешенного использования автомобильной дороги – общего пользования
В том числе по участкам –
- 2.7. Иные сведения об автомобильной дороге и ее характеристиках:
Значение – местного значения
Месторасположение - Краснодарский край, г. Абинск
Дата ввода в эксплуатацию – сведения отсутствуют
В том числе по участкам –
Стоимость автомобильной дороги (тыс. руб.):
Балансовая – 377,712
Остаточная – 0 на 1.09.2010 г.

Основное движение автомобильного транспорта г. Абинска осуществляется по ул. Советов, Мира, Пионерской, Заводской, проспекту Комсомольскому. На данных участках дорог интенсивность движения потоков транспортных средств составляет от 200 до 2000 ед./сутки.

На остальных автомобильных дорогах поселения интенсивность движения потоков транспортных средств составляет менее 200 ед./сутки.

Скорость движения на дорогах поселения составляет 40-60 км/час.

Основным видом пассажирского транспорта поселения является автобус.

Функции общественного пассажирского транспорта осуществляются внешними маршрутами, идущими через поселение и имеющими на его территории остановочные пункты.

6		изм.			07.05.24	АП-17-ППТ.ОЧ-ПЗ	Лист 9
5		изм.			29.12.24		
Изм.	Кол.уч	Лист	№док.	Подпись	Дата		

Ближайший остановочный пункт, располагается на ул. Коллективная – остановка наземного транспорта «Коллективная», на данном маршруте следует автобус №1.

Ближайшие автозаправки:

- РОСНЕФТЬ (г. Абинск, ул. Советов/Темрюкская);
- ГАЗПРОМ АЗС № 203 (г. Абинск, автодорога А-146, 89-й км).

Планировочная структура и трассировка транспортных и пешеходных направлений решена с учетом обеспечения безопасности и удобства движения транспорта и пешеходов, а также благоприятных санитарно-гигиенических условий жизни населения.

Комплексное развитие социальной инфраструктуры проектируемой территории.

Социальная инфраструктура — совокупность отраслей и предприятий, функционально обеспечивающих нормальную жизнедеятельность населения.

Оценка существующей социальной инфраструктуры проведена в соответствии со СП 42.13330.2016 СНиП 2.07.01-89* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений».

Город Абинск является административным, культурным и промышленным центром Абинского района. В городе существует достаточно развитая сеть учреждений культурно-бытового и коммунального обслуживания. Основная часть учреждений сосредоточена в центральной части города на пересечении ул. Советов, ул. Интернациональная и проспекта Комсомольского.

Учреждения образования:

Суммарная проектная мощность 11 дошкольных образовательных учреждений составляет 1,28 тыс. мест, фактическая наполняемость - 1,21 тыс. мест, соответственно, степень загрузки - 95%.

Проектная мощность 5 общеобразовательных учреждений составляет 3,4 тыс. учащихся, фактическая наполняемость - 3,5 тыс. учащихся, степень загрузки - 101%.

Учреждения дополнительного образования насчитывают более 600 мест. Дом детского творчества на 165 мест, детская музыкальная школа на 350 мест, детская художественная школа на 125 мест, ДЮСШ «Спартак», СК «Олимпийский».

Учреждением профессионального образования является СПТУ №30 на 350 учащихся и Анапский индустриальный техникум.

Согласно генеральному плану Абинского городского поселения Абинского района на основе карты местоположения существующих и строящихся объектов местного, регионального и федерального значения поселения, составлена схема радиусов обслуживания населения г. Абинска учреждениями социально-бытового назначения на расчетный срок – рисунок 1.

3.2

Согласно СанПиН 2.4.2.1178-02 «Гигиенические требования к условиям обучения в общеобразовательных учреждениях» размещение общеобразовательных учреждений должно предусматривать для обучающихся I ступени обучения радиус доступности не более 2 км пешком и не более 15 минут (в одну сторону) при транспортном обслуживании.

Максимальное расстояние до общеобразовательных учреждений составляет 5,1 км, при скорости транспортного средства 60 км/ч, время следования в пути - 5 минут, что удовлетворяет требованиям СанПиН 2.4.2.1178-02.

6		изм.			07.05.24	АП-17-ППТ.ОЧ-ПЗ	Лист 10
5		изм.			29.12.24		
Изм.	Кол.уч	Лист	№док.	Подпись	Дата		

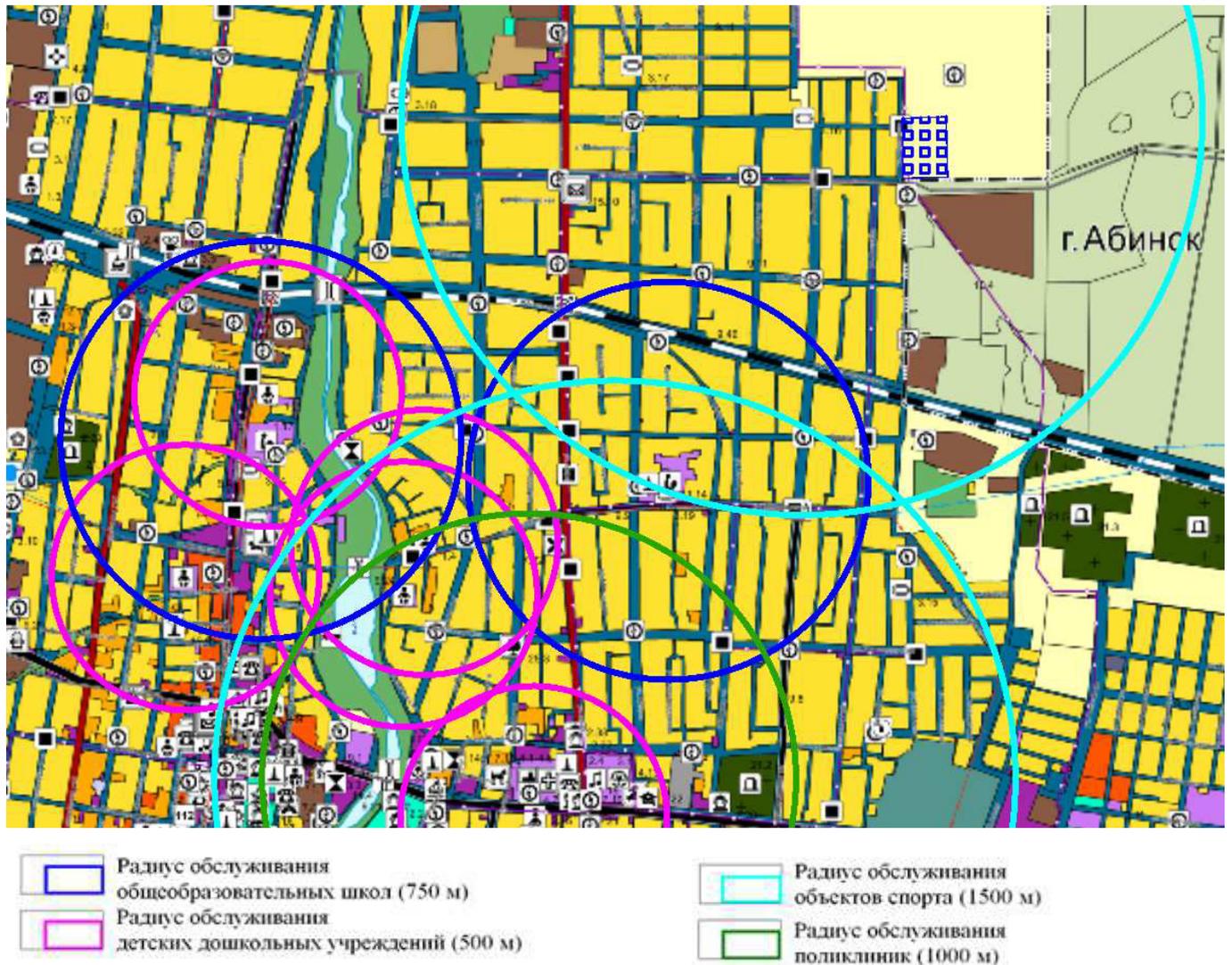


Рисунок 1 Схема радиусов обслуживания населения г. Абинска учреждениями социально-бытового назначения на расчетный срок

Учреждения здравоохранения:

В городе размещена центральная районная больница на 245 коек с поликлиникой на 600 посещений в смену (ул. Мира, 1а). На территории больничного городка находится стоматологическая поликлиника на 180 посещений в смену. Так же имеется сеть частных поликлиник. Построена амбулатория врача общей практики.

Потребность в амбулаторно-поликлинических учреждениях и стационарах определена в соответствии с Постановлением РФ №2497 от 29.12.2022 «О программе государственных гарантий оказания гражданам РФ бесплатной медицинской помощи на 2023 год и на плановый период 2024 и 2025 годов», на основании которого норма на 1 тыс.чел. составляет 92 койки и 178,77 посещений в смену.

На проектируемой территории предусматривается строительство магазина - площадь застройки 766 кв.м. На втором этаже планируется размещение административных помещений, также в которых будет размещена амбулаторно-поликлиническая организация.

В жилых и общественных зданиях, при наличии отдельного входа, допускается размещать медицинские организации с дневными стационарами, фельдшерско-акушерские пункты (ФАП), а также лечебно-профилактических медицинских организаций, оказывающих медицинскую помощь в амбулаторных условиях, мощностью не более 100 посещений в смену

Учреждения физической культуры и спорта:

Спортивные учреждения сосредоточены в центральной части города по ул. Советов: стадион на 5 тыс. мест, дворец спорта на 300 мест со спортивным залом 432 кв. м площади пола.

6		изм.			07.05.24
5		изм.			29.12.24
Изм.	Кол.уч	Лист	№док.	Подпись	Дата

В 2008 году введен в эксплуатацию спортивный комплекс мощность 1000 кв. м площади пола по ул. Набережная. На противоположной стороне, за рекой Абин, находится футбольное поле.

На проектируемой территории предусматривается устройство спортивной площадки, для занятий спортом на открытом воздухе.

Учреждения культуры:

Сеть учреждений культуры представлена МУК «Абинский КДЦ» на 450 мест, филиалом №5 на 120 мест, молодежным центром на 200 мест, домом культуры на 500 мест и досуговым центром на 200 мест. Суммарная мощность пяти учреждений составляет 1,4 тыс. мест.

МУК «Абинская библиотека» на 52 читательских места расположена по ул. Интернациональная.

Кинотеатр «Союз» на 250 мест расположен по ул. Интернациональная. Требуемая мощность при численности населения 34 тыс. человек составляет 1 тыс. мест.

Предприятия общественного питания, торговли, бытового обслуживания:

Из предприятий общественного питания в городе имеются: кафе, диско-бары, караоке кафе и др. Имеются предприятия бытового обслуживания пунктом ремонта и обслуживания бытовой техники, теле радиоаппаратуры, парикмахерскими.

По ул. Советов расположена баня на 20 мест.

На въезде в город по ул. Советов расположено пожарное депо на 4 автомобиля.

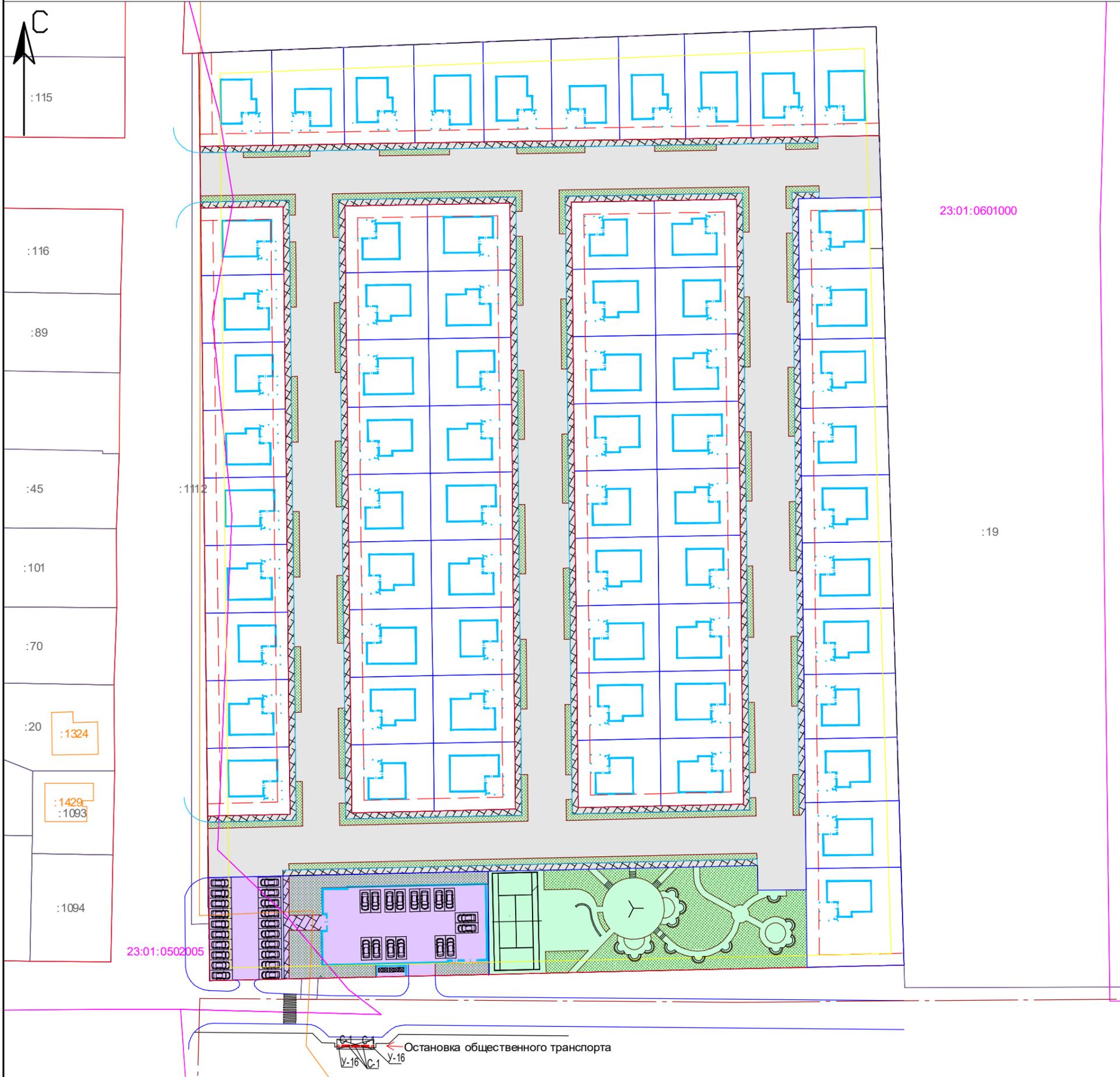
На проектируемой территории предусматривается строительство магазина - площадь застройки 766 кв.м. На первом этаже размещаются магазины, на втором этаже планируется размещение административных помещений.

Расчетная обеспеченность населения в торговых центрах (ТЦ) местного значения на 1000 жителей принимается из расчета: 0,1-0,2 га. Радиус обслуживания ТЦ – 2000 метров. В случае автономного обеспечения ТЦ инженерными системами и коммуникациями, а также размещения на их территории подсобных зданий и сооружений площадь участка может быть увеличена до 50 %.

Размещение объекта предусматривается с учетом нормативного радиуса доступности и в соответствии со «Схемой территориального планирования муниципального образования Абинского городского поселения Абинского района Краснодарского края».

Расчет потребности выполнен, согласно СП 42.13330.2016 "Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89* и нормативам градостроительного проектирования Краснодарского края.

6		изм.			07.05.24	АП-17-ППТ.ОЧ-ПЗ	Лист
5		изм.			29.12.24		
Изм.	Кол.уч	Лист	№док.	Подпись	Дата		12



- УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ**
- граница территории, в отношении которой осуществляется подготовка проекта планировки территории
 - граница населенного пункта г. Абдуки
 - красные линии
 - линия отступа от красных линий в целях определения места допустимого размещения зданий, строений, сооружений
 - граница застройки территории
 - граница кадастрового квартала, согласно сведениям ЕГРН, номер 23.01.0502005
 - граница земельного участка, согласно сведениям ЕГРН, номер 2175
 - граница объектов капитального строительства согласно сведениям ЕГРН, номер 1294
 - границы зон планируемого размещения вновь образуемых земельных участков
 - границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства
 - пешеходный тротуар
 - озеленение территории
 - граница планируемых элементов планировочной структуры
 - жилая зона
 - общественно-деловая зона
 - рекреационная зона
 - зона инженерной и транспортной инфраструктуры

ПОКАЗАТЕЛИ ПРОЕКТИРУЕМОЙ ТЕРРИТОРИИ

НОМЕР ПП	НАИМЕНОВАНИЕ	ЕДИНИЦЫ ИЗМЕРЕНИЯ	ПОКАЗАТЕЛЬ	%
1	Площадь территории проектирования	кв.м	37 742,0	100
2	Площадь участков коттеджей	кв.м	21 803,0	58,8
3	Площадь территории общего пользования (проезды, тротуары)	кв.м	12 321,0	32,3
4	Площадь участка, предусмотренного под магазины	кв.м	1 236,0	3,3
5	Площадь автостоянки	кв.м	440,0	1,2
6	Детская игровая площадка дошкольников и младших школьников	кв.м	149,0	1,0
7	Площадка для занятий физкультурой	кв.м	447,0	
8	Площадка для тихого отдыха взрослых	кв.м	24,0	
9	Озелененная территория общего пользования	кв.м	1296,0	3,4
10	Площадь мусорокатейнерной площадки	кв.м	26,0	-

АП-17-ППТ.04-ГЧ

"Документация по планировке территории (проект планировки территории и проект межевания территории) общей площадью 3,77 га, расположенной в Краснодарском крае, р-н Абдукинский, г. Абдуки, ул. Феховая, 2"

Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата
6		зам			07.05.24
5		зам			29.12.23
4		зам			22.11.23
3		зам			30.10.23
2		зам			28.08.23
1		зам			07.08.23
Разраб.		Иванников А.А.			07.2023
Провер.		Иванников А.А.			07.2023
Н.контр.		Иванников А.А.			07.2023

Проект планировки территории
Основная часть

Стадия	Лист	Листов
ППТ	1	1

Чертеж планировки территории
М 1:1000

ООО "АРГОНИКА"