

**ЗАКАЗЧИК: АДМИНИСТРАЦИЯ УСТЬ-ЛАБИНСКОГО ГОРОДСКОГО
ПОСЕЛЕНИЯ УСТЬ-ЛАБИНСКОГО РАЙОНА**

**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«ГРАДОСТРОИТЕЛЬ»**



ИНН 0105077681 КПП 010501001

ОГРН 1160105053239

ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ ОБЪЕКТА

**Проект планировки и проект межевания территории квартала
23:35:0513001, применительно к территориальной зоне «Ж-МЗ»
в г. Усть-Лабинске**

Том 1

ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

УТВЕРЖДАЕМАЯ ЧАСТЬ

ДПТ-ППТ-1

**Автор тома: ООО «Градостроитель»
г. Майкоп 2020 г.**

**ЗАКАЗЧИК: АДМИНИСТРАЦИЯ УСТЬ-ЛАБИНСКОГО ГОРОДСКОГО
ПОСЕЛЕНИЯ УСТЬ-ЛАБИНСКОГО РАЙОНА**

**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«ГРАДОСТРОИТЕЛЬ»**

**ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ
ТЕРРИТОРИИ ОБЪЕКТА**

**Проект планировки и проект межевания территории
квартала 23:35:0513001, применительно к территориальной
зоне «Ж-МЗ» в г. Усть-Лабинске**

Том 1

ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

УТВЕРЖДАЕМАЯ ЧАСТЬ

ДПТ-ППТ-1

Ген Директор



Таджимухомедов Д. В.

**Автор тома: ООО «Градостроитель»
г. Майкоп 2020 г.**

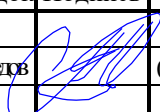
Взам. инв. №	
Подп. и дата	
Инв. № подл.	

Проект планировки и проект межевания территории квартала 23:35:0513001,
применительно к территориальной зоне «Ж-МЗ» в г. Усть-Лабинске

Номер тома	Наименование документов	Обозначение
ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ (УТВЕРЖДАЕМАЯ ЧАСТЬ)		
ТОМ 1	Графическая часть. Положение о характеристиках планируемого развития территории	ДПТ-ППТ-1
ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ (МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ)		
ТОМ 2	Графическая часть. Пояснительная записка	ДПТ-ППТ-2
ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ (УТВЕРЖДАЕМАЯ ЧАСТЬ)		
ТОМ 3	Текстовая часть и чертежи межевания территории	ДПТ-ПМТ-1
ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ (МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ)		
ТОМ 4	Графическая часть и исходные материалы	ДПТ-ПМТ-2

Согласовано	

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взаим. инв. №	

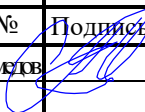
						ТОМ 1 ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ (УТВЕРЖДАЕМАЯ ЧАСТЬ)					
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата						
					02.20	СОСТАВ ПРОЕКТА			Стадия	Лист	Листов
Разработал		Таджимухометов							П	1	1
									ООО «Градостроитель»		

Проект планировки и проект межевания территории квартала 23:35:0513001, применительно к
территориальной зоне «Ж-МЗ» в г. Усть-Лабинске

№ п/п	Наименование документов	Кол-во док-тов	Кол-во листов	Номера листов
1	Титульный лист	1	2	1-2
2	Состав проекта	1	1	3
3	Содержание тома	1	1	4
Текстовая часть				
4	Положение о характеристиках планируемого развития территории	1	8	5-12
Графическая часть				
5	Чертеж планировки территории М 1:500	1	1	13

Согласовано	

Инв. № подл.	Взаим. инв. №	Подп. и дата	

						ТОМ 1 ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ (УТВЕРЖДАЕМАЯ ЧАСТЬ)					
Изм.	Кол.у	Лист	№	Подпись	Дата	СОДЕРЖАНИЕ ТОМА			Стадия	Лист	Листов
Разработал	Тадимухометов				02.20				П		1
									ООО «Градостроитель»		

Содержание

1. Введение.....	2
2. Сведения о размещении объекта на территории.....	3
3. Сведения о характеристиках планируемого развития территории.....	3
4. Положение об очередности планируемого развития территории.....	3
5. Транспортная инфраструктура.....	4
6. Инженерная инфраструктура.	5
7. Основные показатели проекта.	7
8. Предложения по установлению красных линий.	8

Согласовано			

Инв. № подл.	Подпись	Взам. инв. №

							ТОМ 1 ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ (УТВЕРЖДАЕМАЯ ЧАСТЬ)		
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата				
Разработал	Таджимухомед				02.20	Положение о характеристиках планируемого развития территории	Стадия	Лист	Листов
							П	1	8
							ООО «Градостроитель»		

1. Введение.

Проект планировки и проект межевания территории квартала 23:35:0513001, применительно к территориальной зоне «Ж-МЗ» в г. Усть-Лабинске разработан на основании:

- **Постановления Администрации Усть-Лабинского городского поселения Усть-Лабинского района №40 от 28.01.2019 года;**

- **Технического задания на выполнение проекта планировки и проекта межевания территории;**

- **Муниципального контракта №33.**

В процессе разработки проекта использовались следующие материалы и нормативно-правовые документы:

- Градостроительный кодекс Российской Федерации;
- Земельный кодекс Российской Федерации;
- Нормативы градостроительного проектирования Усть-Лабинского городского поселения Усть-Лабинского района Краснодарского края, утвержденные решением Совета Усть-Лабинского городского поселения Усть-Лабинского района № 4-25 от 27.10.2016г.;
- Генеральный план Усть-Лабинского городского поселения Усть-Лабинского района, утвержденный решением Совета Усть-Лабинского городского поселения Усть-Лабинского района № 9-23 от 15.09.2011г (далее – Генплан);
- Правила землепользования и застройки Усть-Лабинского городского поселения Усть-Лабинского района утвержденные Решением Совета Усть-Лабинского городского поселения Усть-Лабинского района № 2-35 от 25.11.2008г. (в редакции от 05.06.2018 №2-51) (далее – ПЗЗ);
- Программа комплексного развития социальной инфраструктуры Усть-Лабинского городского поселения Усть-Лабинского района на 2017-2027 годы, утвержденная постановлением администрации Усть-Лабинского городского поселения № 706 от 10.10.2017г.;
- Программа комплексного развития транспортной инфраструктуры Усть-Лабинского городского поселения Усть-Лабинского района на период 2017-2027 годы утвержденная постановлением администрации Усть-Лабинского городского поселения № 810 от 30.10.2017г.;
- другие законодательные и нормативные документы.

Подготовка проекта планировки территории осуществляется в целях определения зон планируемого размещения объектов капитального строительства.

Используемая система координат – МСК-23.

Взам. инв. №		<p>Лабинского городского поселения Усть-Лабинского района на период 2017-2027 годы утвержденная постановление администрации Усть-Лабинского городского поселения № 810 от 30.10.2017г.;</p> <p>– другие законодательные и нормативные документы.</p> <p>Подготовка проекта планировки территории осуществляется в целях определения зон планируемого размещения объектов капитального строительства.</p> <p>Используемая система координат – МСК-23.</p>					
Подпись							
						Пояснительная записка	Лист
							2
Изм.	Кол. уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата		

2. Сведения о размещении объекта на территории.

В административном отношении проектируемый объект расположен на территории Усть-Лабинского городского поселения Усть-Лабинского района в границах г. Усть-Лабинск.

Территория разработки проекта планировки и проекта межевания расположена в границах кадастрового квартала 23:35:0513001.

На момент разработки проекта, рассматриваемая территория представляет собой свободное от застройки поле, примыкающее к зоне существующей жилой застройки.

3. Сведения о характеристиках планируемого развития территории.

Рассматриваемая территория, согласно материалов правил землепользования и застройки муниципального образования «Усть-Лабинское городское поселение», расположена в зоне Ж-МЗ - Зона застройки малоэтажными жилыми домами.

Инженерная инфраструктура рассматриваемой территории хорошо развита. На момент разработки проекта планировки территории она представлена объектами электросетевого хозяйства, сетями газопровода, сетями связи, сетями водопровода.

Транспортное обслуживание объекта базируется на существующей сети улиц. Улицы на рассматриваемой территории преимущественно с асфальтовым покрытием (ул. Краснофорштадская).

Основным видом транспорта на рассматриваемой территории является индивидуальный легковой транспорт.

Характеристика объектов капитального строительства

В рамках данного проекта планируется малоэтажная многоквартирная жилая застройка.

4. Положение об очередности планируемого развития территории.

Предлагается поэтапная последовательность осуществления мероприятий, предусмотренных проектом планировки территории:

- Проведение кадастровых работ по образованию земельных участков, предусмотренных данным проектом;
- Предоставление образованных земельных участков под предлагаемую проектом застройку;
- Разработка проектной документации по строительству зданий и сооружений, а также по строительству сетей и объектов инженерного обеспечения. Проектная документация подготавливается в соответствии со сводами правил, строительными нормами, техническими регламентами;
- Строительство планируемых объектов капитального строительства и их подключение к системе инженерных коммуникаций. Строительство объектов капитального строительства осуществляется на основании разрешения на

Взам. инв. №	тий, предусмотренных проектом планировки территории:							
	– Проведение кадастровых работ по образованию земельных участков, предусмотренных данным проектом;							
Подпись	– Предоставление образованных земельных участков под предлагаемую проектом застройку;							
	– Разработка проектной документации по строительству зданий и сооружений, а также по строительству сетей и объектов инженерного обеспечения. Проектная документация подготавливается в соответствии со сводами правил, строительными нормами, техническими регламентами;							
	– Строительство планируемых объектов капитального строительства и их подключение к системе инженерных коммуникаций. Строительство объектов капитального строительства осуществляется на основании разрешения на							
							Пояснительная записка	Лист
								3
Изм.	Кол. уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата			

строительство, порядок выдачи которого предусмотрен ст.51 Градостроительного кодекса Российской Федерации;

– Ввод объектов капитального строительства и инженерных коммуникаций в эксплуатацию.

5. Транспортная инфраструктура.

Транспортная инфраструктура является неотъемлемой частью среды поселения, а степень ее развития напрямую определяет качество транспортного сообщения между отдельными территориями сельского поселения, а также удобство выхода на внешние транспортные коммуникации.

Транспортный каркас составляют ул. Краснофорштадская и **улица в жилой застройке 1**. По ним планируется осуществлять движение пассажирского транспорта и велосипедистов.

Ширина в красных линиях проектируемых улиц от 15 до 28 метров.

Улица в жилой застройке 1 заканчивается тупиком, в соответствии с п.8.13 СП 4.13130.2013 тупиковые проезд заканчиваться площадкой для разворота пожарной техники размером 15х15 метров.

С целью защиты зданий от шума, пыли и газов со стороны проезжей части следует предусматривать специальные полосы между тротуарами и линиями застройки для посадки деревьев и кустарников. При выборе пород зеленых насаждений необходимо учитывать их защитные (санитарно-гигиенические) и декоративные качества в различные времена года.

Таблица 1 - Основные параметры проектируемых улиц

№ п/п	Название улицы	Расчетная скорость	Ширина полосы движения, м	Число полос движения	Ширина пешеходной части тротуара, м	Протяженность м	Ширина в красных линиях, м
1	улица в жилой застройке 1	60	3	2	1,5	600	15-28

	Подпись	Взам. инв. №							Лист
Изм.	Кол. уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Пояснительная записка			4

6. Инженерная инфраструктура.

Ширина проектируемых улиц позволяет прокладывать коммуникации вдоль проектируемых дорог в зеленой зоне.

Водоснабжение.

Проектируемые сети должны обеспечивать централизованное хозяйственно-питьевое и противопожарное водоснабжение планируемых к размещению объектов.

Качество воды, подаваемой на хозяйственно-питьевые нужды, должно соответствовать требованиям ГОСТ Р 51232-98 «Вода питьевая. Общие требования к организации и методам контроля качества» и СанПиН 2.1.4.1074-01 «Питьевая вода. Гигиенические требования к качеству воды централизованных систем питьевого водоснабжения. Контроль качества».

Водопровод рекомендуется выполнить из полиэтиленовых труб. Способ прокладки водопровода подземный.

Глубина заложения труб должна быть на 0,5 м больше расчетной глубины проникания в грунт нулевой температуры согласно СП 31.13330.2012. «Водоснабжение. Наружные сети и сооружения. Актуализированная редакция СНиП 2.04.02-84*» (далее также - СП 31.13330.2012).

При рабочем проектировании необходимо выполнить гидравлическую увязку водопроводной сети с применением специализированных программных комплексов и уточнить диаметры по участкам, а также объёмы водопотребления, точки подключения и необходимость реконструкции существующих сетей и сооружений.

Согласно письма АО «Водопровод» №132 от 04.03.2020г. сообщается, что имеется техническая возможность подключения к системе водоснабжения.

Канализация

Согласно технических условий полученных от АО «Очистные сооружения» подключение возможно в существующий колодец канализации диаметром 150 мм.

Согласно технических условий обязательные условия:

- предусмотреть обязательное устройство контрольного колодца;
- производство земляных работ допускается при наличии разрешения (согласования) организаций, эксплуатирующих пересекаемые по проекту существующие коммуникации;
- проектную документацию на строительство канализации представить в отдел ПТО АО «ОС».

Газоснабжение.

Для обеспечения устойчивого развития территории проектирования и создания условий для комфортного проживания населения необходимо предусмотреть развитие централизованной системы газоснабжения по средствам строительства новых сетей газоснабжения низкого давления для подключения новых и существующих абонентов.

Взам. инв. №						
Подпись						
<p>- производство земляных работ допускается при наличии разрешения (согласования) организаций, эксплуатирующих пересекаемые по проекту существующие коммуникации;</p> <p>- проектную документацию на строительство канализации представить в отдел ПТО АО «ОС».</p> <p><i>Газоснабжение.</i></p> <p>Для обеспечения устойчивого развития территории проектирования и создания условий для комфортного проживания населения необходимо предусмотреть развитие централизованной системы газоснабжения по средствам строительства новых сетей газоснабжения низкого давления для подключения новых и существующих абонентов.</p>						
						Пояснительная записка
Изм.	Кол. уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата	

Лист
5

Трассировку, место подключения, используемые материалы должны определяться на дальнейших стадиях проектирования.

Перед строительством необходимо запросить технические условия и согласовать проведение работ с эксплуатирующей организацией.

Электроснабжение.

Для подключения потребителей к источникам электроснабжения, необходимо выполнение проекта и технических расчетов.

Связь

Для обеспечения проектируемых объектов услугами связи, необходимо запроектировать телефонную канализацию.

Для подключения к существующим сетям и объектам связи при строительстве необходимо получить технические условия на подключение и разрешения на производство работ у эксплуатирующей организации. Все решения согласовать с эксплуатирующей организацией.

Отопление и горячее водоснабжение.

В соответствии техническим условиям ЗАО «Усть-Лабинсктеплоэнерго» №449 от 17 февраля 2020г. источником теплоснабжения является котельная «Кранофорштадская» находящееся по адресу ул.Краснофорштадская №17.

Место подключения принять теплотрассу «Краснофорштадская». Точку подключения принять тепловую камеру №8. В точке подключения установить фланцевую шаровую запорную арматуру. Максимальная нагрузка каждого присоединяемого здания 0,067 Гкал/чс.

До газификации индивидуальных жилых домов отопление возможно с использованием твердотопливных отопительных котлов, печей, электрическое. Для обеспечения горячего водоснабжения возможно использование электрических емкостных водонагревателей.

С вводом в действие разводящих газовых сетей, отопление и горячее водоснабжение возможно от индивидуальных газовых отопительных котлов.

Взам. инв. №							Лист	
	Подпись							
	Изм.	Кол. уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Пояснительная записка	6

7. Основные показатели проекта.

Основные показатели проекта			
№ п/п	Наименование показателя	Единица измерения	Значение
1. Территория в границах проекта планировки			
1.1	Зона застройки малоэтажными жилыми домами [Ж-МЗ]	кв.м.	2145
2. Население			
2.1	Общая численность постоянного населения (ориентировочная)	чел.	90
2.2	Средний размер семьи	чел.	5
3. Жилищный фонд			
3.1	Общий объем жилищного фонда	кол-во домов	2
3.2	2- 3 этажные многоквартирные жилые дома	кол-во домов	2
4. Инженерная инфраструктура			
4.1	Водоснабжение	куб.м./в сутки	уточнить при проектировании
4.2	Водоотведение	куб.м./в сутки	уточнить при проектировании
4.3	Газоснабжение	куб.м./год	уточнить при проектировании
4.4	Нагрузка на линию электро-снабжения (без учета электро-освещения)	кВт/ч	уточнить при проектировании
4.5	Электропотребление	МВт/год	уточнить при проектировании

Взам. инв. №	
Подпись	

						Пояснительная записка	Лист
Изм.	Кол. уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата		7

8. Предложения по установлению красных линий.

Красные линии обязательны для соблюдения всеми субъектами градостроительной деятельности, участвующими в процессе проектирования и последующего освоения, и застройки территорий городов и других поселений.

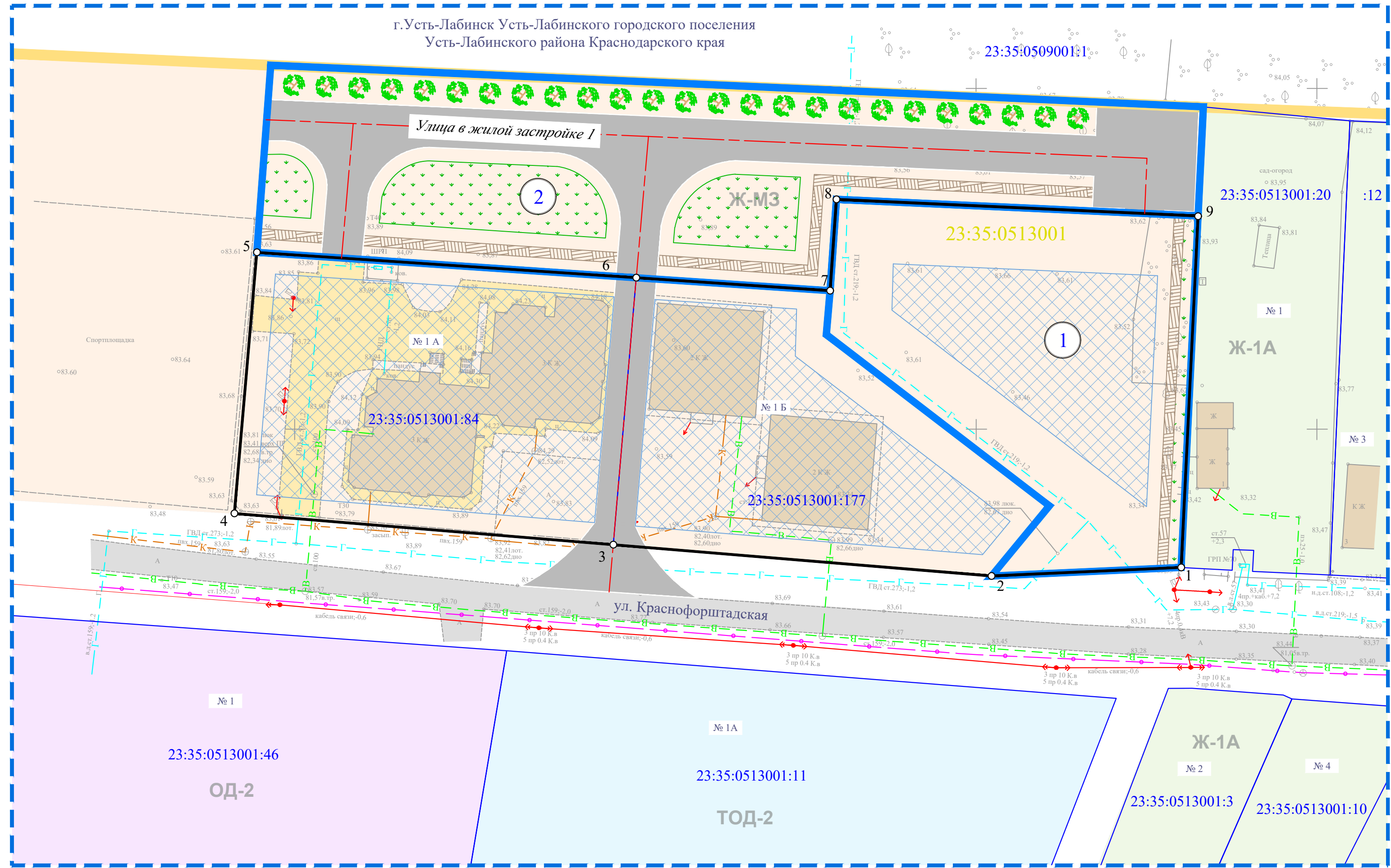
Соблюдение красных линий также обязательно при межевании и инвентаризации застроенных или подлежащих застройке земель в границах города или другого поселения, при оформлении документов гражданами и юридическими лицами на право собственности, владения, пользования и распоряжения земельными участками и другими объектами недвижимости, их государственной регистрации.

Проектом предусмотрено установление красных линий. Каталог координат устанавливаемых красных линий представлен ниже.

№ точек	X	Y
Каталог координат устанавливаемых красных линий		
1	499229,66	2195880,12
2	499228,41	2195852,30
3	499232,99	2195796,79
4	499237,58	2195741,20
5	499275,89	2195744,49
6	499272,17	2195800,17
7	499270,27	2195828,61
8	499283,67	2195829,54
9	499281,24	2195882,61

Взам. инв. №	Подпись								Пояснительная записка	Лист
										8
			Изм.	Кол. уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата		

Чертеж планировки территории



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

- Границы территории, в отношении которой осуществляется подготовка проекта планировки
- Границы существующих элементов планировочной структуры (квартал)
- Устанавливаемые красные линии, точки поворота
- Номер образуемого земельного участка
- Границы образуемого земельного участка
- Существующие здания
- Существующие дороги с грунтовым покрытием
- Существующие дороги с капитальным покрытием
- Зона допустимого размещения объектов капитального строительства

СВЕДЕНИЯ ИЗ ЕДИНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА НЕДВИЖИМОСТИ:

- Границы земельных участков
- Кадастровый номер квартала
- Кадастровый номер участка

ФУНКЦИОНАЛЬНЫЕ ЗОНЫ:

- Ж-1А Зона застройки индивидуальными жилыми домами
- ОД-2 Зона делового, общественного и коммерческого назначения местного значения
- Ж-МЗ Зона застройки малоэтажными жилыми домами
- ТОД-2 Зона объектов образования и научных комплексов

ПЛАНИРУЕМЫЕ МЕРОПРИЯТИЯ:

- Оси проектируемых дорог
- Проектируемая проезжая часть
- Проектируемые тротуары
- Проектируемый газон
- Защитная полоса деревьев между транспортной магистралью и застройкой

СУЩЕСТВУЮЩИЕ ИНЖЕНЕРНЫЕ СЕТИ:

- Водопровод
- Газопровод
- Канализация
- Объекты электросетевого хозяйства (линии Вл, кабельные линии и т.д.)
- Кабель связи

Примечание:

- Система координат МСК-23;
- Система высот Балтийская;
- Границы полос отвода существующих и планируемых иной документацией по планировке территории отсутствуют;
- Существующие (ранее установленные в соответствии с законодательством Российской Федерации) и отменяемые красные линии в границах подготовки проекта планировки территории отсутствуют;
- Инженерные изыскания выполнены ООО "Градостроитель" в 2020г.

ДПТ-ППТ-1					
Проект планировки и проект межевания территории квартала 23:35:0513001, применительно к территориальной зоне «Ж-МЗ» в г. Усть-Лабинске					
Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	
Разработала	Романцова			02.20	ТОМ 1 ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ (УТВЕРЖДАЕМАЯ ЧАСТЬ)
ГИП	Таджимухомедов			02.20	Чертеж планировки территории М 1:500
				Стадия	Лист
				П	1
				Листов	1
ООО «Градостроитель»					