

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

ЗАКАЗ 13-13/15-008

**Заказчик:** филиал ОАО «НЭСК-электросети»- «Мостэлектросеть»

ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ  
ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ

**Для строительства линейного объекта в целях электроснабжения 42-х  
квартирного жилого дома**

**ПО АДРЕСУ:** Краснодарский край, Мостовский район,  
пгт Мостовской, мкр. Энергетиков

**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, 2015 г.

**СОСТАВ ПРОЕКТА:**

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

## **ПЕРЕЧЕНЬ ГРАФИЧЕСКИХ МАТЕРИАЛОВ:**

### **Том I. Утверждаемая часть проекта планировки.**

Часть 2. Графические материалы:

<b>№ п/п</b>	<b>Наименование чертежа</b>	<b>Масштаб</b>	<b>№ листа</b>
1	Чертеж планировки территории (основной чертеж)	1:2 000	2
2	Проект межевания территории	1:2 000	1

### **Том II. Материалы по обоснованию проекта.**

Часть 2. Графические материалы:

<b>№ п/п</b>	<b>Наименование чертежа</b>	<b>Масштаб</b>	<b>№ листа</b>
1	Схема размещения участка проектирования в структуре поселения (ситуационный план).	1:5 000	1
2	Чертеж планировки территории	1:1 000	3
3	Схема современного использования территории с градостроительными ограничениями	1:1 000	4
4	Схема планировочной организации	1:1 000	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 42.13330.2011 г. «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» от 20.05.2011 г.;
- Нормативов градостроительного проектирования Краснодарского края, утвержденных постановлением законодательного Собрания Краснодарского края от 24 июня 2009 г. N 1381-П;
- Нормативов градостроительного проектирования Мостовского городского поселения Мостовского района Краснодарского края утвержденных решением №75 от 24.12.2010 года Совета Мостовского городского поселения;
- Программа комплексного развития коммунальной инфраструктуры Мостовского городского поселения Мостовского района, утвержденная решением №203 от 27.12.2013года Совета Мостовского городского поселения Мостовского района;
- санитарных, противопожарных и других норм проектирования.

Данный проект разработан по заявлению филиала ОАО «НЭСК-электросети»-«Мостэлектросеть».

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 съемке выполненной МАУ «Управление архитектуры и градостроительства» МО Мостовский район в 2014 г.

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**

Участки проектирования расположены в юго-восточной части населенного пункта поселка Мостовской. Площадь участков проектирования составляет 0,059 га.

Участки проектирования имеют вытянутую прямоугольную форму, общей длиной – 80,46 м.

Территория проектирования предназначена согласно правилам землепользования и застройки Мостовского городского поселения для домов многоэтажной застройки.

Поверхность рельефа относительно ровная. Абсолютные отметки изменяются от 394м до 396м, с общим уклоном в северо-западном 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 15 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 - размещения объектов отдыха и туризма и территорией жилой застройки, территорией общего пользования, территорией объектов инженерной и транспортной инфраструктур.

#### **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 многоквартирной высокоэтажной застройкой.

#### **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 инженерной и транспортной инфраструктуры**

К территории объектов инженерной инфраструктуры относятся территории, выделенные под размещение объектов водоснабжения, электроснабжения, слаботочных сетей, газоснабжения, теплоснабжения и водоотведения.

### *Параметры застройки территории*

<i>№ n/n</i>	<i>Наименование</i>	<i>Единица измерения</i>	<i>Показатель</i>
<b>1</b>	<b>Территория размещения объектов жилой застройки</b>		
	- численность	застройщик	1
	- площадь застройки	га	-
	- плотность застройки	чел./га	-
	- этажность		-
	- коэффициент застройки		-
	- коэффициент плотности застройки		-
<b>2</b>	<b>Территория объектов общественного назначения</b>		
<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 <sup>2</sup>	-
	- этажность		-
	- вместимость автостоянки	машино/мест	-
<b>3</b>	<b>Территория рекреационного назначения</b>		
<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	-
<b>4</b>	<b>Территория объектов инженерной инфраструктуры</b>		
	- площадь	га	0,059 га
<b>5</b>	<b>Территория объектов транспортной инфраструктуры</b>		
	- площадь	га	-
	- вместимость	машино/мест	-

#### **4. САНИТАРНАЯ ОЧИСТКА, БЛАГОУСТРОЙСТВО И ОЗЕЛЕНЕНИЕ ТЕРРИТОРИИ**

Санитарная очистка территории населенных пунктов 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.

##### **Благоустройство и озеленение территории.**

Территория проектирования расположена в зоне нормальной влажности со среднегодовым количеством осадков – 725 мм. В теплый период года, с апреля по октябрь, выпадает 566 мм осадков (78% от годового количества осадков), в холодный, с ноября по март – 159 мм (22%).

Несмотря на возрастающие требования к качеству среды проживания и рекреации, удовлетворительного благоустройства и озеленения в настоящее время на территории проектирования нет.

Зеленые насаждения оказывают большое влияние на регулирование теплового режима, понижение солнечной радиации, очищение и увлажнение воздуха.

Кроме того, единая система насаждений задерживает до 86% пыли, таким образом, уменьшит запыленность воздуха под кронами до 40%, уменьшает силу ветра, защищает воздух от загрязнения вредными газами и выполняет шумозащитную роль.

Озеленение улиц и проездов должно обеспечивать защиту учреждений и жилых домов от шума и пыли, для чего используют рядовые посадки деревьев вдоль улиц.

Следует уделять большое внимание озеленению придорожного пространства. Для этой цели используют: рядовые и групповые древесные и кустарниковые насаждения и травяной покров на полосе отвода, а с согласия землепользователей - на прилегающих к ней угодьях.

Придорожное озеленение может использоваться в качестве противозооэрозийного, ветрозащитного и снегозадерживающего средства.

## 5. ИНЖЕНЕРНАЯ ПОДГОТОВКА ТЕРРИТОРИИ

В результате инженерно-геологического районирования территории по степени сложности освоения выделен 1 район:

*Территории с благоприятными для застройки инженерно-геологическими условиями.*

Территории, где производство строительных работ требует минимального комплекса специальных инженерно-строительных мероприятий, при условии выполнения следующих рекомендаций:

- проведение специального инженерно-геологического обследования на возможность проявления оползневых и криповых процессов;
- детальное исследование грунтов строительных площадок на набухание и просадочность;
- предусмотреть регулирование поверхностного стока (строительство бетонных водоотводов, отмосток, асфальтирование прилегающих территорий и т. п.);
- Для предотвращения дополнительного замачивания глинистых грунтов основания необходимо не допускать утечек из водных и канализационных коммуникаций.

**6. ОСНОВНЫЕ ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ ПРОЕКТА**

<b>№ п/п</b>	<b>Наименование</b>	<b>Показатели</b>
1.	Площадь участка проектирования, га, ВСЕГО	0,059 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 <sup>2</sup>	-
	- бассейны крытые и открытые общего пользования, м <sup>2</sup> зеркала воды	-
	- спортивно-тренажерный зал, м <sup>2</sup> площади пола зала	-
	- предприятия повседневной торговли	-
	- предприятия общественного питания, мест	-
3.	Инженерное оборудование	
	- газопотребление	-
	- теплотребление	-
	- электропотребление	<b>Согласно ТУ от 26.10.2012г. №3- 44-12-1281 выданы ОАО «НЭСК- электросети»</b>
	- водопотребление	-
	- водоотведение	-