



Общество с ограниченной ответственностью
«АРКАДА»

ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ И ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ
части территории, свободной от застройки, по улице Ленина, между
земельными участками за № 78 и № 78А, в станице Темиргоевской
Курганинского района

Заказчик: Администрация Темиргоевского сельского поселения
Курганинского района

Директор ООО «Аркада»

А.Е. Ковалев

Состав проекта:

- Титульный лист
- Состав проекта
- Постановление администрации Темиргоевского сельского поселения Курганинского района от 10 апреля 2015 года № 84 «О подготовке проекта планировки и проекта межевания части территории, свободной от застройки, по улице Ленина, между земельными участками за № 78 и № 78А, в станице Темиргоевской Курганинского района»
- Пояснительная записка
 1. Введение. Цель и задачи проекта
 2. Материалы по обоснованию проекта планировки
 - 2.1. Существующее положение
 - 2.2. Архитектурно-планировочные решения
 - 2.3. Транспортное обслуживание и улично-дорожная сеть
 - 2.4. Инженерная подготовка территории
 - 2.5. Инженерное оборудование территории
 - 2.6. Особые условия использования территории
 - 2.7. Красные линии
 3. Материалы по обоснованию проекта межевания
 - 3.1. Введение
 - 3.2. Существующее положение
 - 3.3. Проектное решение
- Графическая часть

1. ВВЕДЕНИЕ. ЦЕЛЬ И ЗАДАЧИ ПРОЕКТА

В соответствии со статьями 41 и 42 Градостроительного кодекса Российской Федерации, подготовка документации по планировке территории осуществляется в целях обеспечения устойчивого развития территории, выделения элементов планировочной структуры (кварталов, микрорайонов), установления границ земельных участков, на которых расположены объекты капитального строительства, границ земельных участков, предназначенных для строительства и размещения линейных объектов.

Проект планировки разработан по отношению к частично застроенной территории.

Настоящим проектом планировки и межевания территории предусматриваются действия по градостроительной подготовке земельного участка в целях определения его границ, а также дальнейшего его использования. На основании решений, закрепленных в данном проекте, готовятся проекты границ земельного участка для его последующего формирования, в соответствии с требованиями земельного законодательства.

Основание для разработки данного проекта - постановление администрации Темиргоевского сельского поселения Курганинского района от 10 апреля 2015 года № 84 «О подготовке проекта планировки и проекта межевания части территории, свободной от застройки, по улице Ленина, между земельными участками за № 78 и № 78А, в станице Темиргоевской Курганинского района»

При разработке проекта учитывались основные положения градостроительной документации:

– генерального плана Темиргоевского сельского поселения, утверждённого Решением Совета Темиргоевского сельского поселения Курганинского района от 16 декабря 2010 года №163;

– правил землепользования и застройки Темиргоевского сельского поселения, утверждённых решением Совета Темиргоевского сельского поселения Курганинского района от 10 февраля 2014 года №307.

Проект планировки территории выполнен с соблюдением требований действующего Законодательства Российской Федерации, строительных норм и правил, санитарных правил и норм.

Основная цель проекта планировки и проекта межевания - планировочная организация территории с целью размещения объектов капитального строительства.

Данным проектом решаются вопросы:

- установления красных линий;
- установления границ земельного участка, планируемого для предоставления физическим или юридическим лицам для строительства;
- размещения объектов инженерной и транспортной инфраструктур.

Графические материалы разработаны на топографической основе

М 1:500, выполненной ООО «Аркада» в 2015 году в составе данного проекта.

2. МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ

1. Существующее положение

Территория, подлежащая планировке, расположена западнее центральной части станицы Темиргоевской и ограничена:

- с севера – проезжей частью улицы Ленина;
- с востока – проезжей частью улицы Первомайской;
- с юга – земельным участком за №58 по улице Первомайской;
- с запада – земельным участком за № 78 по улице Ленина.

В соответствии с правилами землепользования и застройки Темиргоевского сельского поселения данная территория расположена в зоне открытых рынков, выставочных комплексов и оптовой торговли.

Улица Ленина является одной из главных улиц станицы Темиргоевской, проезжая часть имеет асфальтовое покрытие. Тротуар на рассматриваемой территории отсутствует.

1. Архитектурно-планировочные решения

В границу проекта планировки вошла территория площадью 1,1 га, расположенная в станице Темиргоевская в кадастровом квартале №23:16:0202006, по улице Ленина. Категория земель – земли населенных пунктов.

Проектом планировки установлены красные линии на часть улицы Ленина и улицы Первомайской. Проектируемые красные линии закоординированы в системе координат МСК-23 (табл.№1)

Транспортное обеспечение территории осуществляется по существующей улично-дорожной сети. Для движения пешеходов предусмотрено устройство тротуаров вдоль автодороги по улице Красной и по улице Первомайской.

Параллельно проезжей части улицы Ленина проектом предусмотрена парковка автотранспорта на 39 мест, 5 из которых - места для инвалидов, примыкающая к проектируемому земельному участку и земельному участку с кадастровым номером 23:16:0202006:201. Также предусмотрена парковка автотранспорта на 9 мест на земельном участке с кадастровым номером 23:16:0202006:192. Размеры парковочного места приняты 2,5 х 4,5 м, для инвалидов 3,5 х 4,5 м. Для облегчения проезда автотранспорта к местам парковки предусмотрен проезд шириной 6 м, а также разворотная площадка 12 х 12 м. Территорию парковки оградить от тротуара силовым металлическим ограждением.

Для обеспечения парковочными местами в полном объеме

посетителей существующего рынка в юго-восточной части территории рынка (согласно письма администрации Темиргоевского сельского поселения от 27.05.2015 года №460) будет организована дополнительная парковка на 60~65 машиномест согласно нормативам 1-2 места на 100 кв.м. торговой площади.

Проектом предлагается сформировать один земельный участок для размещения торгового комплекса. Площадь земельного участка 1700 кв.м. Основным принципом организации территории является максимально эффективное ее использование при размещении объектов капитального строительства с обеспечением инженерной и транспортной инфраструктурами.

Архитектурно-планировочные решения определяются следующими положениями:

- благоустройство территории, формирование улично-дорожной сети, организация отвода поверхностных и талых вод, устройство пешеходных тротуаров, устройство парковки автотранспорта;
- размещение объектов инженерной инфраструктуры и жизнеобеспечения.

Таким образом, архитектурно-планировочные решения отражают целесообразность и удобство организации жизнедеятельности, содержат решения по созданию пространственной структуры рассматриваемой территории, системы транспортного обслуживания, системы инженерного обеспечения и благоустройства.

3. Транспортное обслуживание и улично-дорожная сеть

При проектировании улично-дорожной сети максимально учтена сложившаяся система улиц и направление перспективного развития населённого пункта, предусмотрены мероприятия по исключению имеющихся недостатков.

Вдоль проезжей части улиц Ленина и Первомайской предполагается устройство тротуаров. Устройство тротуаров предлагается шириной 1,5 метра с бетонным или асфальтобетонным покрытием. Тротуары следует устраивать приподнятыми на 15 см над уровнем проездов. В месте пересечения тротуара с проезжей частью улицы Первомайской, а также в месте пересечения с въездами на территорию парковки предлагается предусмотреть пешеходные переходы с применением тактильной плитки для инвалидов по зрению.

4. Инженерная подготовка территории

Рельеф территории ровный. Абсолютные отметки земли колеблются от 91,19 до 92,00 метров. Данным проектом не предусматривается изменение рельефа территории.

При проектировании улиц учитывались требования СНиП 2.07.01.89*

"Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений", нормативы градостроительного проектирования Краснодарского края, утвержденные постановлением законодательного собрания края от 24.06.2009г. №1381-П по созданию нормальных условий для движения транспорта, пешеходов и отвода поверхностной воды с прилегающей территории и улично-дорожной сети.

Для эффективного водоотведения сточных вод проектом предлагается устройство проектируемых кюветов, предназначенных для сбора поверхностных дождевых и талых вод с проезжей части территории, с отведением их в пониженные места, а также водопропускных труб в местах пересечения проездов с кюветами (диаметр труб предусмотреть не менее 400 мм).

5. Инженерное оборудование территории

По планируемой территории проходит линия электропередач 0,4 кв, телефонный кабель связи, водопровод. По части территории - газопровод. Инженерные сети, необходимые для обеспечения инженерной инфраструктурой проектируемой застройки в настоящее время частично отсутствуют. Возникает необходимость строительства дополнительных инженерных сетей.

В проекте определено ориентировочное расположение проектируемого газопровода в продолжение существующего. Прокладка самотечной канализации предусмотрена на нечётной стороне улицы Ленина.

На территории проектируемого земельного участка предусмотреть выгребную яму для жидких канализационных отходов

Обеспечение объектами инженерной инфраструктуры выполняется согласно техническим условиям предоставленным эксплуатирующими организациями, а также требованиями строительного и охранного нормирования.

Подключение инженерных сетей к строениям выполняется отдельным рабочим проектом в рамках проекта планировки.

6. Особые условия использования территории

Зоны с особыми условиями использования территории (зоны ограничения капитального строительства и хозяйственной деятельности) на территории в границах проекта планировки включают в себя: охранную зону линии электропередачи 0,4кв, охранную зону газопровода, охранную зону водопровода.

В охранных зонах запрещается строительство любых зданий и сооружений, загромождать подъезды и подходы к опорам ЛЭП.

Иных зон с особыми условиями использования территорий – водоохраных зон, зон охраны объектов культурного наследия, зон санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения, зон охраняемых объектов, иных зоны, устанавливаемых в

соответствии с законодательством Российской Федерации – в границах проекта планировки не установлено.

7. Красные линии

Красные линии проектом планировки территории установлены в соответствии с нормами и требованиями действующего законодательства.

Местоположение красных линий определено с учетом границ существующих земельных участков. В границах территории, для которой подготовлен настоящий проект планировки, красные линии установлены по улице Ленина вдоль существующих и проектируемого земельных участков.

Таблица №1

Ведомость координат поворотных точек проектируемых красных линий

№ точек	X	Y
1	486815.24	2243756.60
2	486788.24	2243913.49
3	486754.91	2243888.76

3. МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ

1. Введение

Проект межевания территории выполнен в составе проекта планировки.

При разработке проекта учтены следующие документы:

- Градостроительный кодекс РФ;
- Генеральный план Темиргоевского сельского поселения;
- Правила землепользования и застройки Темиргоевского сельского поселения.

Проект межевания выполнен на топографической основе М 1:500, выполненной ООО «Аркада» в 2015 году в составе работ по разработке данного проекта планировки.

Состав и содержание проекта межевания определяется статьей 43 Градостроительного кодекса РФ.

Подготовка проекта межевания осуществляется в целях установления границ незастроенного земельного участка, планируемого для предоставления физическим или юридическим лицам для строительства.

2. Существующее положение

Территория проекта свободна от застройки, частично ограничена земельными участками, стоящими на государственной кадастровом учете и землями общего пользования.

3. Проектное решение

Задача проекта межевания – регулирование планировочной организации территории, выделения планировочных элементов посредством установления границ земельных участков.

В проекте межевания отображены границы существующих и проектируемого земельного участка.

Границы и параметры формируемых земельных участков, назначение объектов капитального строительства определялись с учетом действующих градостроительных нормативов, градостроительных регламентов и планируемого использования территории.

В результате проекта межевания установлены границы одного незастроенного земельного участка, планируемого для предоставления физическим или юридическим лицам для строительства:

№ участка	Площадь, кв.м.	Разрешенное использование
1	1700	для магазинов, торговых комплексов и филиалов торговых домов

Границы участка установлены графически по плану М 1:500.

Координаты поворотных точек границ земельного участка.

Земельный участок, $S = 1700$ кв.м.

№ точек	координата X	координата Y
1	486779.72	2243774.07
2	486806.65	2243778.27
3	486793.04	2243856.73
4	486771.94	2243852.95
5	486784.31	2243790.53
5	486779.00	2243777.21

Выделение земельных участков для размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения на территории в границах настоящего проекта планировки и проекта межевания в его составе документами территориального планирования и, соответственно, документами планировки территории не предусмотрено.

СОСТАВ ГРАФИЧЕСКОЙ ЧАСТИ ПРОЕКТА:

<i>№ листа</i>	<i>Наименование</i>
Материалы по обоснованию проекта	
1	Схема расположения территории М 1:5000
2	Схема использования территории в период подготовки проекта планировки территории М 1:500
3	Схема границ зон с особыми условиями использования территории М 1:500
4	Проектируемый поперечный профиль М 1:100
Основная (утверждаема) часть	
5	Чертеж планировки территории М 1:500
6	Чертеж межевания территории М 1:500