



ИНН/КПП 4632196323/463201001, ОГРН 11446320012524
305000, Курская область, г. Курск, проспект Хрущева, дом 5, кв. 120
Тел/факс (4712) 74-77-34, E-mail: ksn46@bk.ru

Заказчик: ООО «Промактив»

**ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ И МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ,
РАСПОЛОЖЕННОЙ В ТЕРРИТОРИАЛЬНОЙ ЗОНЕ О1
В РАЙОНЕ УЛ. СОВЕТСКАЯ СЛ. МИХАЙЛОВКА
ЖЕЛЕЗНОГОРСКОГО РАЙОНА КУРСКОЙ ОБЛАСТИ**

22247/м-2022-ППМТ

Курск 2024 г.



ИНН/КПП 4632196323/463201001, ОГРН 11446320012524
305000, Курская область, г. Курск, проспект Хрущева, дом 5, кв. 120
Тел/факс (4712) 74-77-34, E-mail: ksn46@bk.ru

УТВЕРЖДЕНО

№ _____ от « _____ » _____ 20 ____ г.

Заказчик: ООО «Промактив»

**ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ И МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ,
РАСПОЛОЖЕННОЙ В ТЕРРИТОРИАЛЬНОЙ ЗОНЕ О1
В РАЙОНЕ УЛ. СОВЕТСКАЯ СЛ. МИХАЙЛОВКА
ЖЕЛЕЗНОГОРСКОГО РАЙОНА КУРСКОЙ ОБЛАСТИ**

ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

(ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ)

22247/м-2022-ППТ

Генеральный директор
ООО «Курская служба недвижимости»

Дорофеев И.А.

Курск 2024 г.

Содержание

СОСТАВ ПРОЕКТА	4
ТЕКСТОВАЯ ЧАСТЬ	
1. ЦЕЛЬ РАЗРАБОТКИ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ	6
2. РАЗМЕЩЕНИЕ И ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ЖИЛОГО, ПРОИЗВОДСТВЕННОГО, ОБЩЕСТВЕННО- ДЕЛОВОГО И ИНОГО НАЗНАЧЕНИЯ	7
2.1. Зона общественно-делового назначения	7
2.2. Благоустройство и озеленение территории	8
3. ХАРАКТЕРИСТИКА ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ	9
4. ХАРАКТЕРИСТИКА РАЗВИТИЯ НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ОБЕСПЕЧЕ- НИЯ ЖИЗНЕДЕЯТЕЛЬНОСТИ ГРАЖДАН ОБЪЕКТОВ КОММУНАЛЬ- НОЙ, ТРАНСПОРТНОЙ, СОЦИАЛЬНОЙ ИНФРАСТРУКТУР	11
4.1. Инженерно-техническое обеспечение	11
4.1.1. Водоснабжение	11
4.1.2. Бытовая канализация	11
4.1.3. Электроснабжение	12
4.1.4. Газоснабжение	12
4.2. Организация транспорта, улично-дорожной сети и зеленых насаждений	13
4.2.1. Организация уличной сети	13
4.2.2. Организация транспорта	14
4.3. Санитарная очистка	15
4.4. Мероприятия по ГО и ЧС. Оповещение. Связь	15
4.5. Красные линии	16
5. ПОЛОЖЕНИЯ ОБ ОЧЕРЕДНОСТИ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ	20

СОСТАВ ПРОЕКТА

ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ. ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ.

Текстовая часть.

Графические материалы:

1	Схема планировки территории	М 1:500	22247/м-2022-ППТ 1
---	-----------------------------	---------	--------------------

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ. ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ.

Текстовая часть.

Графические материалы:

1	Чертеж межевания территории	М 1:500	22247/м-2022-ПМТ 1
---	-----------------------------	---------	--------------------

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ. МАТЕРИАЛЫ ОБОСНОВАНИЯ.

Текстовая часть.

Графические материалы:

1	Чертеж межевания. Фактическое использование.	М 1:500	22247/м-2022-ПМТ 2
2	Чертеж межевания. Материалы обоснования	М 1:500	22247/м-2022-ПМТ 2

ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ. МАТЕРИАЛЫ ОБОСНОВАНИЯ.

Текстовая часть.

Графические материалы:

1	Чертеж красных линий	М 1:500	22247/м-2022-ППТ 2
2	Сводный план сетей. Зоны с особыми условиями использования территории	М 1:500	22247/м-2022-ППТ 2
3	Схема границ зон с особыми условиями использования территории	М 1:500	22247/м-2022-ППТ 2

						Проект планировки и межевания территории, расположенной в территориальной зоне О1 в районе ул. Советская, сл. Михайловка, Железногорский р-н. Курская обл. Основная часть.	Лист
							4
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата		

ТЕКСТОВАЯ ЧАСТЬ

1. ЦЕЛЬ РАЗРАБОТКИ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ И МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

Проект планировки и межевания территории, расположенной в территориальной зоне О1 в районе ул. Советская сл. Михайловка Железнодорожного района Курской области площадью 1,8 га выполнен ООО «Курская служба недвижимости» на основании Договора подряда от 31.01.2024г. №38187/м с целью внесения изменений в утвержденный ранее проект в связи с формированием земельного участка, образованного путем объединения земельных участков с кадастровыми номерами 46:06:120307:440, 46:06:120307:442.

Площадь проектной территории не меняется и составляет 1,8 га.

В соответствии со ст. 42 Градостроительного кодекса РФ подготовка проектов планировки территории осуществляется для выделения элементов планировочной структуры, установления границ территорий общего пользования, границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства, определения характеристик и очередности планируемого развития территории.

Целью работы является: проект планировки и межевания территории для размещения комплексной застройки общественно – деловой зоны по ул. Советской сл. Михайловка Железнодорожного района Курской области.

Основными материалами для проектирования являются:

- топографический план земельного участка М 1:500, выполненный ООО «Курская служба недвижимости» в октябре 2022г.;
- Техническое задание на разработку проекта планировки с проектом межевания в его составе, с месторасположением: Курская область, Железнодорожный р-н, сл. Михайловка, ул. Советская.

						Проект планировки и межевания территории, расположенной в территориальной зоне О1 в районе ул. Советская, сл. Михайловка, Железнодорожный р-н. Курская обл. Основная часть	Лист 5
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата		

2. РАЗМЕЩЕНИЕ И ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ЖИЛОГО И ИНОГО НАЗНАЧЕНИЯ

2.1. Зона размещения объектов многофункционального общественно-делового, коммерческого, социального и коммунально-бытового назначения

В результате комплексного анализа территории сформирована зона размещения объектов многофункционального общественно-делового, коммерческого, социального и коммунально-бытового назначения для размещения объектов коммунального обслуживания, объектов культуры, территории общего пользования для обеспечения доступа к существующим и проектируемым земельным участкам.

Застройка территориальной зоны О1 существующая. В границах проектируемой территории расположены Дом Пионеров, Дом культуры, Предприятие коммунального обслуживания.

2.2. Улично – дорожная сеть, благоустройство и озеленение территории

В границах проектной территории расположены существующие земельные участки (территории) общего пользования с размещением на них проездов к существующим и проектируемым земельным участкам, инженерно – технических коммуникаций, тротуаров, озеленения.

Важным элементом экологического благополучия и одним из основных направлений благоустройства территории является ее озеленение.

Все свободные от покрытий участки улиц рекомендуется благоустраивать зелеными насаждениями общего пользования. Для озеленения рекомендуется ассортимент деревьев и кустарников местных пород.

						Проект планировки и межевания территории, расположенной в территориальной зоне О1 в районе ул. Советская, сл. Михайловка, Железнодорожный р-н. Курская обл. Основная часть	Лист 6
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата		

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

3. ХАРАКТЕРИСТИКА ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ

При разработке проекта планировки территории выделены следующие зоны (см. Чертеж планировки):

- зона коммунального обслуживания;
- зона расположения объектов культуры;
- зона размещения объектов личного подсобного хозяйства;
- земли общего пользования (зона улично-дорожной сети).

4. ХАРАКТЕРИСТИКА РАЗВИТИЯ НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ОБЕСПЕЧЕНИЯ ЖИЗНЕДЕЯТЕЛЬНОСТИ ГРАЖДАН ОБЪЕКТОВ КОММУНАЛЬНОЙ, ТРАНСПОРТНОЙ, СОЦИАЛЬНОЙ ИНФРАСТРУКТУР

4.1. Инженерно-техническое обеспечение

4.1.1. Водоснабжение

Раздел выполнен в соответствии с требованиями СП 31.13330.2012 «Водоснабжение. Наружные сети и сооружения», СП 30.13330.2020 «Внутренний водопровод и канализация зданий».

На проектируемой территории расположены существующие сети водоснабжения, проектом планировки и межевания территории не предусматривается размещение новых сетей.

4.1.2. Бытовая канализация

Раздел выполнен в соответствии с требованиями СП 32.13330.2018 «Канализация. Наружные сети и сооружения».

						Проект планировки и межевания территории, расположенной в территориальной зоне О1 в районе ул. Советская, сл. Михайловка, Железногорский р-н. Курская обл. Основная часть	Лист 7
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата		

На проектируемой территории расположены существующие сети водоводов, проектом планировки и межевания территории не предусматривается размещение новых сетей.

4.1.3. Электроснабжение

На проектируемой территории расположены существующие сети электроснабжения, проектом планировки и межевания территории не предусматривается размещение новых сетей.

4.1.4. Газоснабжение

Развитие системы теплоснабжения на проектируемой территории не предусматривается. На проектируемой территории расположены существующие сети газоснабжения, проектом планировки и межевания территории не предусматривается размещение новых сетей.

4.2. Организация транспорта, улично-дорожной сети и зеленых насаждений

4.2.1. Организация уличной сети

Улично-дорожная сеть проектируемой территории представлена существующей ул. Советской, обеспечивающей транспортные проезды к застройке проектируемой территории и жилых зон.

Для обеспечения доступности зданий и сооружений для маломобильных групп населения согласно СП 59.13330.2020 «Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения» существующие проезды должны иметь устройство:

- пониженных бортов в местах наземных переходов, а также изменения конструкций покрытия тротуаров в местах подходов к переходам для ориентации инвалидов по зрению с изменением окраски асфальта;
- пешеходных ограждений в местах движения инвалидов, на участках, граничащих с высокими откосами и подпорными стенками;

						Проект планировки и межевания территории, расположенной в территориальной зоне О1 в районе ул. Советская, сл. Михайловка, Железнодорожный р-н. Курская обл. Основная часть	Лист 8
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата		

- пандусов и двухуровневых поручней, а также горизонтальных площадок для отдыха – на лестничных сходах;
- дорожных знаков и указателей, предупреждающих о движении инвалидов.

4.2.2. Организация транспорта

Организация общественного транспорта в пределах проектируемой территории проектом не предусматривается.

Хранение индивидуального автотранспорта посетителей и сотрудников организаций и предприятий проектируемой территории предусматривается на придомовых земельных участках.

4.3. Санитарная очистка

Проектом рекомендуется проведение следующих мероприятий по санитарной очистке территории в границах проекта планировки и межевания:

- организация уборки территорий от мусора, снега;
- поливка проезжих частей улиц, зеленых насаждений.

4.4. Мероприятия по ГО и ЧС. Оповещение. Связь.

Для обеспечения безопасности на зимних дорогах необходимо проводить следующие мероприятия (руководствуясь отраслевым дорожным методическим документом «Руководство по борьбе с зимней скользкостью на автомобильных дорогах», утвержденным распоряжением Минтранса России от 16.06.2003 № ОС-548-р):

- профилактическую обработку покрытий противогололедными материалами (ПГМ) до появления зимней скользкости или в начале снегопада, чтобы предотвратить образование снежного наката;
- ликвидацию снежно-ледяных отложений с помощью химических или комбинированных ПГМ;
- обработку снежно-ледяных отложений фрикционными материалами.

						Проект планировки и межевания территории, расположенной в территориальной зоне О1 в районе ул. Советская, сл. Михайловка, Железнодорожный р-н. Курская обл. Основная часть.	Лист 9
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата		

В соответствии с Федеральным законом Российской Федерации от 22 июля 2008г. №123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности» защита людей и имущества от воздействия опасных факторов пожара и (или) ограничение последствий их воздействия обеспечиваются одним или несколькими из следующих способов:

- применение объемно-планировочных решений и средств, обеспечивающих ограничение распространения пожара за пределы очага;
- устройство эвакуационных путей, удовлетворяющих требованиям безопасной эвакуации людей при пожаре;
- устройство систем обнаружения пожара (установок и систем пожарной сигнализации), оповещения и управления эвакуацией людей при пожаре;
- применение систем коллективной защиты (в том числе противодымной) и средств индивидуальной защиты людей от воздействия опасных факторов пожара;
- применение основных строительных конструкций с пределами огнестойкости и классами пожарной опасности, соответствующими требуемым степени огнестойкости и классу конструктивной пожарной опасности зданий, сооружений и строений, а также с ограничением пожарной опасности поверхностных слоев (отделок, облицовок и средств огнезащиты) строительных конструкций на путях эвакуации;
- применение первичных средств пожаротушения;
- применение автоматических установок пожаротушения.

4.5. Красные линии

В соответствии с п. 11. ст.1 Градостроительного кодекса РФ красные линии - линии, которые обозначают границы территорий общего пользования и подлежат установлению, изменению или отмене в документации по планировке территории.

						Проект планировки и межевания территории, расположенной в территориальной зоне О1 в районе ул. Советская, сл. Михайловка, Железногорский р-н. Курская обл. Основная часть.	Лист 10
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата		

Перечень координат поворотных точек границ красной линии проектируемой территории представлен в графической части лист 1 (система координат МСК-46).

5. ПОЛОЖЕНИЯ ОБ ОЧЕРЕДНОСТИ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ

В границах проектируемой территории предусмотрено образование земельных участков коммунального обслуживания предусматривается в один этап.

						Проект планировки и межевания территории, расположенной в территориальной зоне О1 в районе ул. Советская, сл. Михайловка, Железнодорожный р-н. Курская обл. Основная часть	Лист
							11
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата		

ЭКСПЛИКАЦИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

№№ участка	Назначение	Этаж	Кол-во	Площадь, кв.м.	
				участка	всего
1	Коммунальное обслуживание	1-8	1	13681	
2	Коммунальное обслуживание	1-8	1	570	
3	Для эксплуатации и обслуживания "Дома пионеров"	1-8	1	779	
4	Для ведения личного подсобного хозяйства	1-8	1	1378	
5	Для эксплуатации и обслуживания здания "Дома культуры"	1-8	1	1349	
6	Земельные участки (территории) общего пользования	1-8	1	570	
	Всего			18328	
	Процент застройки территории			18328	

ПРОЕКТИРУЕМОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ТЕРРИТОРИЙ

№	Территории	Площадь	
		га	%
1	Зона коммунального обслуживания	1.4	78
2	Земли общего пользования (зона улично - дорожной сети)	0.06	3
3	Зона размещения личного подсобного хозяйства	0.13	7
4	Зона размещения объектов культуры	0.2	12
	Всего	1.8	100

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

Зоны существующих и планируемых объектов капитального строительства

- зона размещения объектов личного подсобного хозяйства существующая;
- зона размещения объектов культуры существующая;
- зона коммунального обслуживания существующая;
- зона улично - дорожной сети и зона инженерной инфраструктуры проектируемая;
- зона улично - дорожной сети и зона инженерной инфраструктуры существующая;

Здания, строения, сооружения существующие

- существующие объекты капитального строительства

Объекты транспортной инфраструктуры

- дорога с асфальтовым покрытием существующая

Границы территорий

- граница существующего земельного участка по данным ЕГРН
- граница образуемых земельных участков
- граница проектной территории
- 46:06:120307:18

кадастровый номер земельного участка
- 46:06:120307

номер кадастрового квартала