

ООО «КАПИТЕЛЬ»

Факт. адрес: ст. Динская, ул. Красноармейская, 29А, помещ. 5, тел. (8918)0178635, email: kapitel93@yandex.ru

Внесение изменений в документацию по планировке территории (проект межевания территории в составе проекта планировки территории), расположенной в границах кадастровых кварталов 23:07:0801019, 23:07:0805003, 23:07:0805007, 23:07:0805011, 23:07:0805015, 23:07:0000000, для реконструкции котельной № 3 по адресу: Краснодарский край, Динской район, ст. Динская, ул. Линейная, 134а с прилегающими тепловыми сетями

ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

К-117-01.191-2025-ДПТ

Материалы по обоснованию проекта планировки территории

Раздел 3. Материалы по обоснованию проекта планировки территории.
Графическая часть.

Раздел 4. Материалы по обоснованию проекта планировки территории.
Пояснительная записка.

Ив. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №

Общество с ограниченной ответственностью
«КАПИТЕЛЬ»

ИНН2373013140, ОГРН1172375055852, КПП237301001, р/сч №40702810300160000418
Юр. адрес: 353204, Краснодарский край, Динской район, ст. Динская, ул. Красноармейская, 29А, помещ. 5
Факт. адрес: ст. Динская, ул. Красноармейская, 29А, помещ. 5, тел. (8918)0178635, email: kapitel93@yandex.ru
реквизиты банка КБ «Кубань Кредит» ООО ОКПО 32293624 КПП 231001001
БИК 040349722 К/с 301018102000000000722 в Южном ГУ Банка России

Заказчик: Администрация Динского сельского поселения Динского района

**Внесение изменений в документацию по планировке территории (проект
межевания территории в составе проекта планировки территории),
расположенной в границах кадастровых кварталов 23:07:0801019,
23:07:0805003, 23:07:0805007, 23:07:0805011, 23:07:0805015, 23:07:0000000,
для реконструкции котельной № 3 по адресу: Краснодарский край, Динской
район, ст. Динская, ул. Линейная, 134а с прилегающими тепловыми сетями**

ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

К-117-01.191-2025-ДПТ

Материалы по обоснованию проекта планировки территории

Раздел 3. Материалы по обоснованию проекта планировки территории.

Графическая часть.

Раздел 4. Материалы по обоснованию проекта планировки территории.

Пояснительная записка.

Главный инженер проекта
Генеральный директор



Дудаков А.В.
Петров С.Н.

2026

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

Состав проекта

Ном	Обозначения	Наименование	Примечание
1	К-117-01.191-2025-ДПТ	Основная часть проекта планировки территории	
		Раздел 1. Проект планировки территории. Графическая часть.	
		Раздел 2. Положение о размещении линейных объектов	
2	К-117-01.191-2025-ДПТ	Материалы по обоснованию проекта планировки территории	
		Раздел 3. Материалы по обоснованию проекта планировки территории. Графическая часть.	
		Раздел 4. Материалы по обоснованию проекта планировки территории. Пояснительная записка.	
3	К-117-01.191-2025-ДПТ	Основная часть проекта межевания территории	
		Раздел 1. Проект межевания территории. Графическая часть.	
		Раздел 2. Проект межевания территории. Текстовая часть.	
4	К-117-01.191-2025-ДПТ	Материалы по обоснованию проекта межевания территории	
		Раздел 3. Материалы по обоснованию проекта межевания территории. Графическая часть.	
		Раздел 4. Материалы по обоснованию проекта межевания территории. Пояснительная записка.	

Согласовано

Взам. инв. №

Подпись и дата

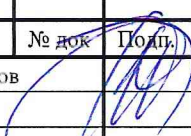
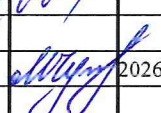
Инв. № подл.

						К-117-01.191-2025-ДПТ					
Изм.	К.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата	Текстовая часть			Стадия	Лист	Листов
ГИП		Дудаков			2026				П		11
Разработал		Чужинава			2026				ООО «Капиталь»		

Содержание

Обозначения	Наименования	Лист	Примечание
	Состав проекта		
	Содержание		
К-117-01.191-2025-ДПТ	Раздел 3. Материалы по обоснованию проекта планировки территории. Графическая часть.		
	Схема расположения элементов планировочной структуры (территорий, занятых линейными объектами и (или) предназначенных для размещения линейных объектов). М 1:20000	1	
	Схема использования территории в период подготовки проекта планировки территории. М 1:500	2-4	
	Схема вертикальной планировки территории, инженерной подготовки и инженерной защиты территории. М 1:500.	5	
	Схема границ зон с особыми условиями использования территорий, особо охраняемых природных территорий, лесничеств. Схема границ территорий, подверженных риску возникновения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера. М 1:2000	6	
	Схема конструктивных и планировочных решений. М 1:500	6-9	
К-117-01.191-2025-ДПТ	Раздел 4. Материалы по обоснованию проекта планировки территории. Пояснительная записка.		
	1. Описание природно-климатических условий территории, в отношении которой разрабатывается проект планировки территории		
	2. Обоснование определения границ зон планируемого размещения линейных объектов		
	3. Обоснование определения границ зон планируемого размещения линейных объектов, подлежащих реконструкции в связи с изменением их местоположения		
	4. Обоснование определения предельных параметров застройки территории в границах зон планируемого размещения объектов капитального строительства, проектируемых в составе линейных объектов.		

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

						К-117-01.191-2025-ДПТ					
Изм.	К.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата	Текстовая часть			Стадия	Лист	Листов
ГИП		Дудаков			2026				П		11
Разработал		Чужинова			2026				ООО «Капитель»		

	5. Ведомость пересечений границ зон планируемого размещения линейного объекта(объектов) с сохраняемыми объектами капитального строительства (здание, строение, сооружение, объект, строительство которого не завершено), существующими и строящимися на момент подготовки проекта планировки территории		
	6. Ведомость пересечений границ зон планируемого размещения линейного объекта(объектов) с объектами капитального строительства, строительство которых запланировано в соответствии с ранее утвержденной документацией по планировке территории		
	7. Ведомость пересечений границ зон планируемого размещения линейного объекта (объектов) с водными объектами.		
	Приложение:		
	а) Письмо ООО «ЮГГеоЛаб» исх. № 01-165 от 24.06.2025 г. (вх. № 47636 от 24.06.2025 г.) о занесении в картографогеодезический фонд администрации муниципального образования г. Краснодар топографического материала.		
	б) Инженерно-топографический план М 1:500, от 07.04.2025 № 002-2025-ИГДИ-Г.5 подготовленный ООО «ЮГГеоЛаб».		
	в) Постановление администрации муниципального образования Динской район от 18.09.2025 г. № 2333.		

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

Изм.	К.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата

К-117-01.191-2025-ДПТ	

Лист
2

1. Описание природно-климатических условий территории, в отношении которой разрабатывается проект планировки территории

Согласно климатическому районированию по СП 131.13330.2025«СНиП 23-01-99* Строительная климатология»(утв. приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 08.08.2025 г. № 470/пр) муниципальное образование Динской район относится к III району и подрайону III Б, для которого характерны следующие природно-климатические факторы: среднемесячная температура воздуха составляет: в январе – от –5° до +2°С, в июле – от +21 до +25°С, среднегодовая температура +10.8°С. Абсолютный максимум температур зимой составляет –42°С, абсолютный минимум -36°С.

Таблица 1 - Основные климатические показатели

Характеристика месяцы		I	II	V		I	II	III	X		I	II	од
Температура воздуха, 0 С													
Средняя	1.8	.9	.2	0.9	6.8	0.4	3.2	2.7	7.4	1.6	.1	.4	0.8
Абс. минимум	36	33	21	10	2				2	10	23	29	36
Абс. максимум	0	2	2	4	6	8	0	2	8	5	0	3	2
Ср. минимум	5.2	5.4	1.2	.8	0.3	4.0	6.4	5.6	0.6	.6	.6	3.2	.2
Ср. максимум	.2	.7	.7	7.1	3.2	6.8	9.8	9.7	4.7	8.4	0.5	.7	6.7
Осадки, мм													
Средняя сумма	1	3	3	7	3	7	1	7	1	7	8	7	25
Скорость ветра, м/с													
Средняя	.8	.2	.6	.4	.1	.7	.6	.5	.4	.5	.7	.8	.5

Зима устанавливается обычно во второй половине декабря и длится немногим более двух месяцев.

Средняя дата первого заморозка 20 октября, последнего – 12 апреля. Средняя продолжительность безморозного периода составляет 192 дня.

Среднегодовое количество осадков составляет 725мм. Распределение осадков в течение года довольно равномерно. Суточный максимум осадков составил 107 мм.

Снежный покров неустойчив. Устойчивого снежного покрова не бывает в 70% случаев.

Средняя дата появления снежного покрова 8 декабря. Среднее число дней со снегом -42.

Средняя высота снежного покрова за зиму колеблется от 4 до 8см. Средняя наибольшая декадная высота достигает 18см, максимальная декадная из наблюдаемых – 71см.

						К-117-01.191-2025-ДПТ					
Изм.	К.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата	Текстовая часть			Стадия	Лист	Листов
ГИП		Дудаков			2026				П		11
									ООО «Капитель»		
Разработал		Чужинова			2026						

Средняя плотность снега на открытой местности при наибольшей декадной высоте – 0.17 г\см³, максимальный вес снегового покрова 5% обеспеченности – 1,13 кПа (МС Краснодар). Нормативная снеговая нагрузка на горизонтальную поверхность составляет 30.6кг\м² (МС Краснодар). Среднее число дней с метелью -7, наибольшее -13.

Туманы чаще всего бывают в зимний период, число дней в году с туманами составляет – 48 дней. Зимы сопровождаются гололедно-изморозевыми явлениями.

Таблица 2- Максимальные скорости ветра различной вероятности

Скорости ветра (м\с), возможные один раз в				
1 год	5 лет	10 лет	15 лет	20 лет
23	27	29	30	31

Преобладающими в течение года являются ветры северо-восточного и юго-западного направлений. Скоростной напор ветра (при максимальной скорости ветра, возможной один раз в 5 лет, на высоте 10м) составляет 44.5кгс/м² (по МС Краснодар).

Толщина стенки гололеда на высоте 10м, возможная один раз в 5 лет, составляет 8.9мм, один раз в 10 лет – 13.1мм (МС Краснодар).

Гололедная нагрузка на провода линии связи и электропередачи (на высоте 10м), которая встречалась один раз в 5 лет, составляет 475г/м один раз в 10лет, составляет – 850г/м. Район по толщине стенки гололеда III.

По приложению 5, СНиП 2.01.07.-85 принимаются:

- снеговой район по весу – I (карта);III
- ветровой район по средней скорости ветра м/с, за зимний период – 5 (карта 2);
- ветровой район по давлению ветра – IV (карта 3);
- по толщине стенки гололеда – III (карта 4);
- по среднемесячной температуре воздуха (0С), в январе – район 00 (карта 5);
- по среднемесячной температуре воздуха (0С), в июле – район 250 (карта 6);
- по отклонению средней температуры воздуха наиболее холодных суток от среднемесячной температуры (0С), в январе – район 150 (карта 7).

Равнинная часть Кубани, за исключением района плавней, лежит в полосе степей. В эту зону входит и территория района. Так как более 70% степей распаханно, занято сельскохозяйственными культурами, степная растительность сохранилась вдоль дорог и рек, балок, в местах непригодных для сельского хозяйства.

2. Обоснование определения границ зон планируемого размещения линейных объектов

Согласно части 4 ст.36 Градостроительного кодекса РФ действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки, предназначенные для размещения линейных объектов и (или) занятые линейными объектами.

В соответствии с приказом Федеральной службы государственной

Инов. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №							Лист
									4
			Изм.	К.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата	К-117-01.191-2025-ДПТ

Граница зоны планируемого размещения реконструируемого линейного объекта выбрана в соответствии с правовым режимом использования существующих земельных участков их форм собственности, текущего местоположения трассы линейного объекта подлежащего реконструкции, а также с учетом требований следующих нормативов:

- СП 62.13330.2011 «СНиП 42-01-2002. Газораспределительные системы». Актуализированная редакция СНиП 42-01-2002 (утв. приказом Министерства регионального развития РФ от 27.12.2010 г. № 780) (с изменениями и дополнениями);

- СП 18.13330.2019 «Производственные объекты. Планировочная организация земельного участка (Генеральные планы промышленных предприятий)» СНиП II-89-80* (утв. приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 17.09.2019 г. № 544/пр).

3. Обоснование определения границ зон планируемого размещения линейных объектов, подлежащих реконструкции в связи с изменением их местоположения.

4. Обоснование определения предельных параметров застройки территории в границах зон планируемого размещения объектов капитального строительства, проектируемых в составе линейных объектов.

Предельные параметры разрешенного строительства объектов капитального

Формат А4

строительства определены градостроительным регламентом и отражены в градостроительном плане земельного участка РФ-23-4-07-2-02-2024-0427 от 10.09.2024 г.

В соответствии с правилами землепользования и застройки Динского сельского поселения Динского района Краснодарского края, утвержденными решением Совета Динского сельского поселения Динского района от 26.12.2013 г. № 293-49/2 (в редакции решения Совета муниципального образования Динской муниципальный район Краснодарского края от 10.12.2025г. № 46-6/5), земельный участок под котельной №3 с кадастровым номером 23:07:0805003:373, расположен в зоне инженерной инфраструктуры (ИТ-1).

Параметры разрешённого использования земельного участка планируемого к размещению объекта капитального строительства представлены в таблице 2.

Таблица 2. Параметры разрешенного использования земельного участка и объектов капитального строительства приняты на территории проектирования

Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Описание вида разрешенного использования земельного участка согласно Классификатора видов разрешенного использования земельных участков	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства			
		предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь	минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений	предельное количество этажей и (или) предельная высота зданий, строений, сооружений	максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка
Предоставление коммунальных услуг [3.1.1]	Размещение зданий и сооружений, обеспечивающих поставку воды, тепла, электричества, газа, отвод канализационных стоков, очистку и уборку объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и	минимальная (максимальная) площадь земельного участка: -для объектов коммунального обслуживания– 10 – 1 100 000 кв. м; -для объектов инженерного обеспечения и объектов вспомогательного инженерного назначения от 1 кв. м.	минимальный отступ строений от красной линии улиц не менее чем 5 м; от границ соседнего земельного участка не менее 3 м; расстояние от площадок с контейнерами до окон жилых домов, границ участков детских, лечебных учреждений, мест отдыха должны быть не менее 20 м и не более 100 м. Общее количество контейнеров не более 5 шт.	максимальное количество надземных этажей зданий – 4 максимальная высота зданий – 20 м.	максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80%. Процент застройки подземной части не регламентируется; коэффициент плотности застройки Кпз-2,4.

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

	мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, сооружений, необходимых для сбора и плавки снега)				
--	--	--	--	--	--

Инд. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №

Изм.	К.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата

К-117-01.191-2025-ДПТ					
-----------------------	--	--	--	--	--

Лист
7

**5. Ведомость пересечений границ зон планируемого размещения
линейного объекта (объектов) с сохраняемыми объектами
капитального строительства (здание, строение, сооружение, объект,
строительство которого не завершено), существующими и строящимися
на момент подготовки проекта планировки территории**

В границах земельных участков 23:07:0801019:ЗУ1; 23:07:0801019:ЗУ2; 23:07:0805003:ЗУ1; 23:07:0805003:ЗУ2; 23:07:0805003:ЗУ3; 23:07:0805007:ЗУ1; 23:07:0805007:ЗУ2; 23:07:0805007:ЗУ3; 23:07:0805007:ЗУ4; 23:07:0805007:ЗУ5; 23:07:0805011:ЗУ1; 23:07:0805011:ЗУ2; 23:07:0805015:ЗУ1; 23:07:0805015:ЗУ2 планируется размещение линейного объекта – реконструируемой теплотрассы.

В границах земельного участка 23:07:0801019:ЗУ1 расположены инженерные сооружения:

- с кадастровым номером 23:07:0000000:3224 (теплотрасса) подлежащий частичному демонтажу;

№ точек	Координаты (обрезка/заглушка)	
	X	Y
1	499931.94	1396531.07
2	499982.87	1396597.48
3	499982.92	1396599.70
4	499985.50	1396603.10
5	499986.62	1396602.27
6	499998.12	1396620.39
7	500012.36	1396639.96

- с кадастровым номером 23:07:0000000:4012 (водопроводные сети по переулкам и улицам);

№ точек	Координаты	
	X	Y
1	499931.02	1396531.78
2	499948.41	1396555.78
3	499950.91	1396559.25
4	499953.65	1396562.53
5	499970.00	1396581.56
6	499975.43	1396587.88
7	499983.35	1396597.09

- с кадастровым номером 23:07:0000000:3968 (канализационные сети).

№ точек	Координаты	
	X	Y
1	499946.74	1396557.01

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

2	499949.34	1396560.40
3	499980.76	1396601.29
4	499983.36	1396604.67
5	499996.46	1396621.71
6	500001.52	1396628.30

В границах земельного участка 23:07:0801019:3У2 расположено инженерное сооружение с кадастровым номером 23:07:0000000:3968 (канализационные сети).

№ точек	Координаты	
	X	Y
1	500044.27	1396683.92
2	500046.86	1396687.29

В границах земельного участка 23:07:0805003:3У3 расположено инженерное сооружение с кадастровым номером 23:07:0000000:2421 (теплотрасса) подлежащее полному демонтажу.

В границах земельного участка 23:07:0805007:3У2 расположено инженерное сооружение с кадастровым номером 23:07:0000000:3968 (канализационные сети).

№ точек	Координаты	
	X	Y
1	499864.57	1396804.88
2	499854.87	1396812.49

В границах земельных участков 23:07:0805007:3У3и 23:07:0805007:3У5 расположено инженерное сооружение с кадастровым номером 23:07:0000000:2421 (теплотрасса) подлежащее полному демонтажу.

В границах земельного участка 23:07:0805007:3У4 расположено инженерное сооружение с кадастровым номером 23:07:0000000:3968 (канализационные сети).

№ точек	Координаты	
	X	Y
1	499699.31	1396685.55
2	499674.83	1396704.15

В границах земельных участков 23:07:0805011:3У1, 23:07:0805011:3У2, 23:07:0805015:3У2 расположено инженерное сооружение с кадастровым номером 23:07:0000000:2421 (теплотрасса) подлежащее полному демонтажу.

6. Ведомость пересечений границ зон планируемого размещения линейного объекта (объектов) с объектами капитального строительства, строительство которых запланировано в соответствии с ранее утвержденной документацией по планировке территории.

В границах проекта планировки территории отсутствуют объекты

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

						К-117-01.191-2025-ДПТ	Лист
Изм.	К.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата		9

капитального строительства, строительство которых запланировано в соответствии с ранее утвержденной документацией по планировке территории.

7.Ведомость пересечений границ зон планируемого размещения линейного объекта (объектов) с водными объектами.

Территория подготовки документации по планировке территории не имеет пересечений с водными объектами (в том числе с водотоками, водоемами, болотами и иными водными объектами).

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

						К-117-01.191-2025-ДПТ	Лист
							10
Изм.	К.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата		