

**Документация по планировке территории  
по улице Строительной, от границы населенного  
пункта до улицы Центральной в хуторе Светлая Заря  
Курганинского района Краснодарского края**

**ТОМ 1**

**Основная (утверждаемая) часть проекта планировки  
территории  
Раздел 1, раздел 2**

**г. Сальск**

**2020 г.**



347630, Ростовская область, г.Сальск, ул. Радищева, 3  
тел./факс: (8-86372) 5-20-89 E-mail: [intch66@mail.ru](mailto:intch66@mail.ru)  
сайт: <http://fgupintech.ru>  
ИНН 6153025606 ОГРН 1076153001320

Заказчик – Администрация муниципального образования Курганинский район

**Документация по планировке территории  
по улице Строительной, от границы населенного  
пункта до улицы Центральной в хуторе Светлая Заря  
Курганинского района Краснодарского края**

**ТОМ 1**

Основная (утверждаемая) часть проекта планировки  
территории  
Раздел 1, раздел 2

ГИП

Исполнитель



Дульский Н. Н.

Дульский В. Н.

г. Сальск

2020 г.

### **Справка ГИПа**

Технические решения, принятые в документации по планировке территории соответствуют требованиям экологических, санитарно-технических, противопожарных и других норм, действующих на территории Российской Федерации, и обеспечивают безопасную для жизни и здоровья людей эксплуатацию объекта при соблюдении документацией предусмотренных мероприятий.

**Главный инженер проекта**

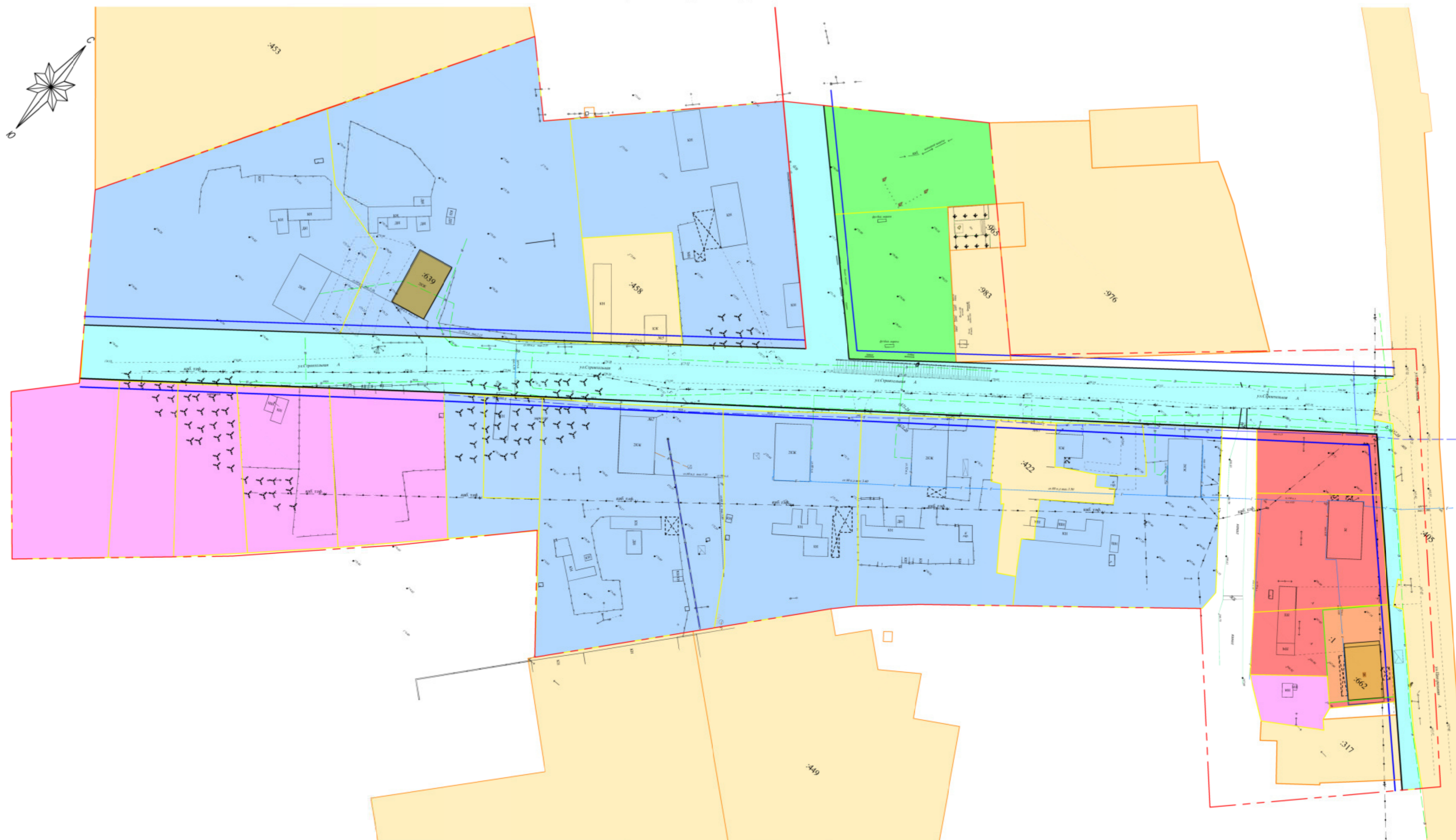


**Дульский Н. Н.**

**СОСТАВ ПРОЕКТА**  
**ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ**

<b>№ Тома</b>	<b>Наименование</b>		<b>Примечания</b>
<b>Том 1</b>	Основная часть проекта планировки территории (утверждаемая часть)		
	Раздел 1	Графическая часть	
	Лист 1	Чертеж планировки территории	М 1:1000
	Раздел 2	Положение о характеристиках планируемого развития территории	
	Материалы по обоснованию проекта планировки территории		
	Раздел 3	Графическая часть	
	Лист 1	Схема расположения элемента планировочной структуры	М 1:1 000
	Лист 2	Схема использования территории в период подготовки проекта планировки	М 1:1000
	Лист 3	План красных линий и разбивочный чертеж красных линий	М 1:1000
	Лист 4	Схема границ зон с особыми условиями использования территорий; Схема границ объектов культурного наследия	М 1:1000
	Лист 5	Схема организации улично-дорожной сети, движения транспорта и пешеходов	М 1:1000
	Раздел 4	Пояснительная записка	

ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ  
Чертеж планировки территории М 1:1000



Условные обозначения

- :449 Номера земельных участков по данным ЕГРН
- :639 Номера объектов капитального строительства по данным ЕГРН
- Граница разработки ППТ
- Красные линии существующие
- Красные линии утверждаемые
- Линии отступа от Красных линий (линии регулирования застройки)
- Границы изменяемых земельных участков
- Границы образуемых земельных участков
- Земельные участки существующие
- Границы земельных участков по данным ЕГРН

Зоны размещения объектов капитального строительства

- Зона среднеэтажной многоквартирной жилой застройки (Ж-СМ)
- Центральная зона обслуживания и деловой активности (Ц-1)
- Зона индивидуальной жилой застройки (Ж)
- Зона рекреационного назначения (Р)
- Территории общего пользования (улицы, дороги проезды)

Система координат МСК-23  
Система высот - Балтийская

						2020.Ф.2020.035 ППМТ		
						ул. Строительная, от границы населенного пункта до улицы Центральной, в хуторе Светлая Заря Курганинского района Краснодарского края		
Изм.	Кол. уч.	Лист № док.	Подр.	Дата	Проект планировки территории основная часть			
Директор	Дульский Н.Н.			10.20				
Нач. отд.								
Исполн.	Дульский В.Н.			10.20	000 "ФГУП Интехнедвижимость"			
Чертеж планировки территории						П	1	1

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

## **Общие положения проекта планировки территории**

Проект выполнен и оформлен в соответствии с действующими нормами, правилами и требованиями:

- Градостроительного кодекса Российской Федерации №190-ФЗ от 29.12.2004 г. (в действующей редакции);
- Земельного кодекса Российской Федерации № 136-ФЗ от 25.10.2001 г. (в действующей редакции);
- Водного кодекса Российской Федерации № 74-ФЗ от 03.06.2006 г. (в действующей редакции);
- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» (Зарегистрировано в Минюсте РФ 25.01.2008 г. № 10995) (ред. от 25.01.2014г.);
- Свода правил СП 42.13330.2016 Градостроительство. «Планировка и застройка городских и сельских поселений»;
- Постановления Госстроя России от 29.10.2002 № 150 «Об утверждении Инструкции о порядке разработки, согласования, экспертизе и утверждении градостроительной документации»;
- Приказа Минэкономразвития России от 01.09.2014 № 540 (ред. от 30.09.2015) "Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков" (Зарегистрировано в Минюсте России 08.09.2014 № 33995);
- СНиП 11-04-2003 «Инструкция о порядке разработки, согласования, экспертизе и утверждении градостроительной документации»;
- Приказа департамента по архитектуре и градостроительству Краснодарского края от 16 апреля 2015 г. № 78 "Об утверждении нормативов градостроительного проектирования Краснодарского края"

Подготовка проекта межевания территории осуществляется в составе проекта планировки территории по муниципальному контракту от 09.04.2020г. № Ф.2020.035 на основании:

- Постановление Администрации муниципального образования Курганинского района о подготовке документации по планировке территории по улице Строительной, от границы населенного пункта до улицы Центральной, в

хуторе Светлая Заря Курганинского района Краснодарского края №67 от 30.01.2020г.;

- Инженерно-геодезических изысканий выполненными Муниципальным унитарным предприятием муниципального образования Курганинский район «Архитектурно-градостроительный центр» к27.09.19/Б/Н-ИГДИ 2019 год.

- Генеральным планом Безводного сельского поселения Курганинского района, утвержденного Решением совета Безводного сельского поселения Курганинского района № 171 от 19.12.2011г.;

- Правила землепользования и застройки Безводного сельского поселения Курганинского района, утверждённые Решением совета Безводного сельского поселения Курганинского района от 27.09.2013 № 24;

- Сведений кадастровых планов территорий о границах земельных участков, предоставленных Федеральной службой государственной регистрации, кадастра и картографии Росреестр в формате \*.xml файлов по кадастровому кварталу с номерам: 23:16:0701001;

Проект межевания территории подготовлен в отношении застроенной территории в целях определения местоположения границ образуемых земельных участков. Основными задачами проекта планировки являются:

- Установление красных линий, определяющих границы территорий общего пользования;

- Определение границ образуемых земельных участков, с учетом сведений, предоставленных филиалом государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Краснодарскому краю 15 апреля 2020 года, под существующими жилыми многоквартирными домами по улице Строительной №1, №2, №3, №4, №5, №6, №8, №10, по улице Центральная №71, №73 №75, №75А, Проект планировки выполнен с учетом концепции планировочного развития территории, разработанной в генеральном плане Безводного сельского поселения».

## **Краткие сведения о проектируемой территории**

Рассматриваемая территория располагается в центре х. Светлая заря на землях населенных пунктов и ограничена:

- северо-востока- парк(зона рекреации);
- востока – ул. Центральная;
- юга – складские территории;
- запад – земли сельскохозяйственного назначения;

На момент разработки документации по планировке территории рассматриваемая часть застроена среднеэтажными многоквартирными домами, капитального строительства коммерческого и общественного назначения, объектами инженерной инфраструктуры. Территории вблизи многоквартирных домов застроены объектами вспомогательного назначения в виде сараев, гаражей, хоз. построек, так же часть территории занята огородами.

В соответствии с генеральным планом Безводного сельского поселения проектируемая территория располагается в зонах:

- Ж - Зона индивидуальной жилой застройки;
- Ж-СМ - Зона среднеэтажной многоквартирной жилой застройки;
- Ц-1 - Зона обслуживания и деловой активности;

Проектируемая территория расположена в кадастровом квартале 23:16:0701001 в границах х. Светлая Заря (Безводного сельского поселения Курганинского района Краснодарского края)

На момент разработки документации по планировке территории рассматриваемая часть застроена. На проектируемой территории расположены объекты:

- общественно-бытового назначения а именно магазины, фельдшерско-акушерский пункт;
- административные здания;
- территории занятые многоквартирными домами с объектами вспомогательного назначения в виде сараев, гаражей, хоз. построек;
- парковые территории;
- объекты инженерной инфраструктуры;



Территория многоквартирных домов благоустроена: имеются придомовые площадки, проезды, цветники, зеленые насаждения.

Малоэтажные многоквартирные дома построены в 1967 году, оснащены инженерными сетями.

На рассматриваемой территории имеются сформированные и учтенные в ЕГРП земельные участки с КН: 23:16:0701001:458, 23:16:0701001:965, 23:16:0701001:983, 23:16:0701001:976, 23:16:0701001:622, 23:16:0701001:317, 23:16:0701001:450, 23:16:0701001:458, 23:16:0701001:794.

На рассматриваемой территории проектом планируется:

- образовать земельные участки, на которых расположены многоквартирные дома в соответствии с методическими рекомендациями по проведению работ по формированию земельных участков, на которых расположены многоквартирные дома (утв. приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 7 марта 2019 г. №153/пр);

- образовать земельные участки на территориях неразграниченной государственной собственности;

Проектное решение по образованию границ участков занятых многоквартирными домами (ЗУ1, ЗУ2, ЗУ13, ЗУ14, ЗУ15, ЗУ17), разработано с учетом:

- существующей планировочной структуры, рассматриваемой территории;
- градостроительных норм и правил;
- Правил землепользования и застройки Безводного сельского поселения;
- территории, необходимой для обеспечения обслуживания площади многоквартирного дома, соблюдения норм и правил обеспечивающих нормальные условия проживания и пребывания граждан в многоквартирном доме, обслуживания данного дома и иных объектов, входящих в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме;
- наличия на прилегающей к многоквартирному дому территории элементов благоустройства (хозяйственные постройки, гаражи) созданные собственниками помещений в многоквартирном доме;

Проектное решение по образованию земельных участков для личного подсобного хозяйства (ЗУ6, ЗУ7, ЗУ8, ЗУ9, ЗУ10, ЗУ11, ЗУ12), объектов торговли(ЗУ18), рекреационного использования/ спортивных площадок (ЗУ4, ЗУ5)

разработано исходя из:

- существующей планировочной структуры, рассматриваемой территории;
- градостроительных норм и правил;
- правил землепользования и застройки Безводного сельского поселения;
- существующих границ закрепленных на местности с использованием

объектов искусственного происхождения.

Проектом предлагается образовать в функциональной зоне Р два участка для размещения парков/ спортивных площадок ЗУ4 площадью 1865 м.кв., ЗУ5 площадью 1988 м.кв. доступ к данным участкам будет осуществляется по средствам территорий общего пользования, образуемый земельный участок ЗУ22 (территории общего пользования

В территориальной зоне Ц-1 имеются территории свободные от застройки, для развития территорий проектом предлагается образовать земельный участок(ЗУ 18) для размещения объектов торговли.

Проектом предлагается изменить границы земельного участка с кадастровым номером 23:16:0701001:42 расположенный по адресу: Краснодарский край, Курганинский р-н, п. Светлая Заря, ул. Центральная, 75а, статус: ранее учтенный, вид разрешенного использования: земельные участки, предназначенные для размещения домов малоэтажной жилой застройки (эксплуатация многоквартирного жилого дома и нежилых помещений) площадью: 732 м.кв. В виду того что на прилегающей территории (границах фактического землепользования, имеющего признаки нахождения на местности более 15 лет) имеются хозяйственно бытовые( вспомогательные) постройки относя к жилому дому с кадастровым номером 23:16:0701001:662, расположенному на данном земельном участке.

Наличие объектов культурного наследия.

Проектируемая территория расположена вне зон охраны, вне защитных зон объектов культурного наследия.

Объекты инженерно-технического обеспечения.

По рассматриваемой территории транзитом проходят следующие сети, в том числе: водопровод, теплотрасса, газопровод низкого давления, кабель связи, линии электропередач.

## **Предложения по установлению красных линий**

Основной задачей разработки проекта планировки является:

- обеспечение устойчивого развития территории, в том числе выделения элементов планировочной структуры;
- установление границ территорий общего пользования;
- установление границ земельных участков;
- определение вида разрешенного использования образуемых земельных участков в соответствии с проектом планировки территории.

В связи с тем, что на рассматриваемой территории установлена красная линия только вдоль территории образуемого земельного участка ЗУ 3, были определены поперечные профили улиц в границах разрабатываемой территории. Красные линии разработаны исходя из сложившейся градостроительной ситуации и генерального плана п. Светлая Заря в границах проекта планировки и межевания территории, в соответствии с:

- ч.1 ст.41 «Градостроительного кодекса Российской Федерации», СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» (актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*);

- РДС 30-201-98 «Инструкция о порядке проектирования и установления красных линий в городах и других поселениях Российской Федерации», регламентирующей формирование границ территорий общего пользования;

- нормативами градостроительного проектирования в части установления ширины поперечных профилей улиц, дорог и проездов в соответствии с СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» раздел 11 п.п. 11.4, 11.5.

На основании сложившейся застройки по ул. Строителей предлагается установить ширину красных линий от 18 метров. Поперечный профиль улицы позволяет разместить, проезжую часть с шириной 7 м, тротуары с одной обеих сторон дороги. Газоны используются для размещения инженерных коммуникаций.

Ширина проезжей части соответствует нормативным показателям по СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» (актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*), так как

рассматриваемая территория расположена в разрезе улиц и дорог местного значения.

Также исходя из генерального плана проектом предусмотрен проезд/улица (Улица1) для обеспечения доступа к территории перспективного развития Ж-Р «Резервная зона с приоритетным размещением жилой застройки» и образуемому земельному участку ЗУ4, проектом предложено установить ширину улицы 15 метров с тротуаром на одной стороне.

Исходя из того что в рамках разработки документации по планировке территории улица Центральная рассматривалась не в полном объеме, было принято решение по установлению красной линии по сложившейся застройке, а именно границам застройки территорий домов №75, №75А, №73, №71.

**Расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами социальной инфраструктуры.**

Рассматриваемая территория обеспечена объектами социальной инфраструктуры. В связи с образованием новых объектов капитального строительства жилого назначения на рассматриваемой территории, социальная нагрузка на рассматриваемую территорию значительно не увеличится.

Размещение новых объектов обслуживания (элементов общественной инфраструктуры) в границах элемента планировочной структуры не планируется.

**Расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной инфраструктуры.**

В границах элемента планировочной структуры не предусмотрено изменение или размещение новых объектов инженерного обеспечения. Для целей обеспечения развития территории в виду предполагаемого размещения объекта религиозного назначения, объектов жилой застройки, имеются электрические сети, рассматриваемая территория газифицирована, проходит распределительный водопровод.

## Основные технико-экономические показатели

Площадь территории в границах планировки составляет 72033 м.кв.

Ведомость образуемых земельных участков под многоквартирными жилыми домами:

№	Условный номер ЗУ	Местоположение	Площадь
1	ЗУ:1	Краснодарский край, Курганинский р-н, п.Светлая Заря, ул.Строительная, д.1	5704
2	ЗУ:2	Краснодарский край, Курганинский р-н, п.Светлая Заря, ул.Строительная, д.3	7336
3	ЗУ:13	Краснодарский край, Курганинский р-н, п.Светлая Заря, ул.Строительная, д.2	5275
4	ЗУ:14	Краснодарский край, Курганинский р-н, п.Светлая Заря, ул.Строительная, д.4	3441
5	ЗУ:15	Краснодарский край, Курганинский р-н, п.Светлая Заря, ул.Строительная, д.6	3216
6	ЗУ:17	Краснодарский край, Курганинский р-н, п.Светлая Заря, ул.Строительная, д.10	3276

Ведомость образуемых земельных участков:

№	Условный номер ЗУ	Местоположение	Площадь
1	ЗУ:3	Краснодарский край, Курганинский р-н, п.Светлая Заря, ул.Строительная	4900
2	ЗУ:4	Краснодарский край, Курганинский р-н, п.Светлая Заря, ул.Строительная	1866
3	ЗУ:5	Краснодарский край, Курганинский р-н, п.Светлая Заря, ул.Строительная	1988
4	ЗУ:6	Краснодарский край, Курганинский р-н, п.Светлая Заря, ул.Строительная	2140
5	ЗУ:7	Краснодарский край, Курганинский р-н, п.Светлая Заря, ул.Строительная	1300
6	ЗУ:8	Краснодарский край, Курганинский р-н, п.Светлая Заря, ул.Строительная	1360

7	ЗУ:9	Краснодарский край, Курганинский р-н, п.Светлая Заря, ул.Строительная	1803
8	ЗУ:10	Краснодарский край, Курганинский р-н, п.Светлая Заря, ул.Строительная	2067
9	ЗУ:11	Краснодарский край, Курганинский р-н, п.Светлая Заря, ул.Строительная	893
10	ЗУ:12	Краснодарский край, Курганинский р-н, п.Светлая Заря, ул.Строительная	697
11	ЗУ:16	Краснодарский край, Курганинский р-н, п.Светлая Заря, ул.Строительная	536
12	ЗУ:18	Краснодарский край, Курганинский р-н, п.Светлая Заря, ул.Строительная №8/2	919
13	ЗУ:19	Краснодарский край, Курганинский р-н, п.Светлая Заря, ул.Центральная	1779
14	ЗУ:20	Краснодарский край, Курганинский р-н, п.Светлая Заря, ул.Центральная	431

Ведомость образуемых земельных участков, территории общего пользования:

№	Условный номер ЗУ	Местоположение	Площадь
1	ЗУ:21	Краснодарский край, Курганинский р-н, п.Светлая Заря	10875

Ведомость земельных участков границы которых подлежат изменению:

№	Кадастровый номер	Местоположение	Площадь
1	23:16:0701001:42	Краснодарский край, Курганинский р-н, п.Светлая Заря, ул.Центральная, 75а	732