

**Документация по планировке территории,  
ограниченной улицами Маяковского,  
Кооперативной, Школьной и Первомайской в  
станции Воздвиженской  
Курганинского района Краснодарского края**

**ТОМ 1**

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

г. Сальск

2020 г.



347630, Ростовская область, г.Сальск, ул. Радищева, 3  
тел./факс: (8-86372) 5-20-89 E-mail: [inteh66@mail.ru](mailto:inteh66@mail.ru)  
сайт <http://fgupintech.ru>  
ИНН 6153025606 ОГРН 1076153001320

Заказчик – Администрация муниципального образования Курганинский район

**Документация по планировке территории,  
ограниченной улицами Маяковского, Кооперативной,  
Школьной и Первомайской в станице Воздвиженской  
Курганинского района Краснодарского края**

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

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**

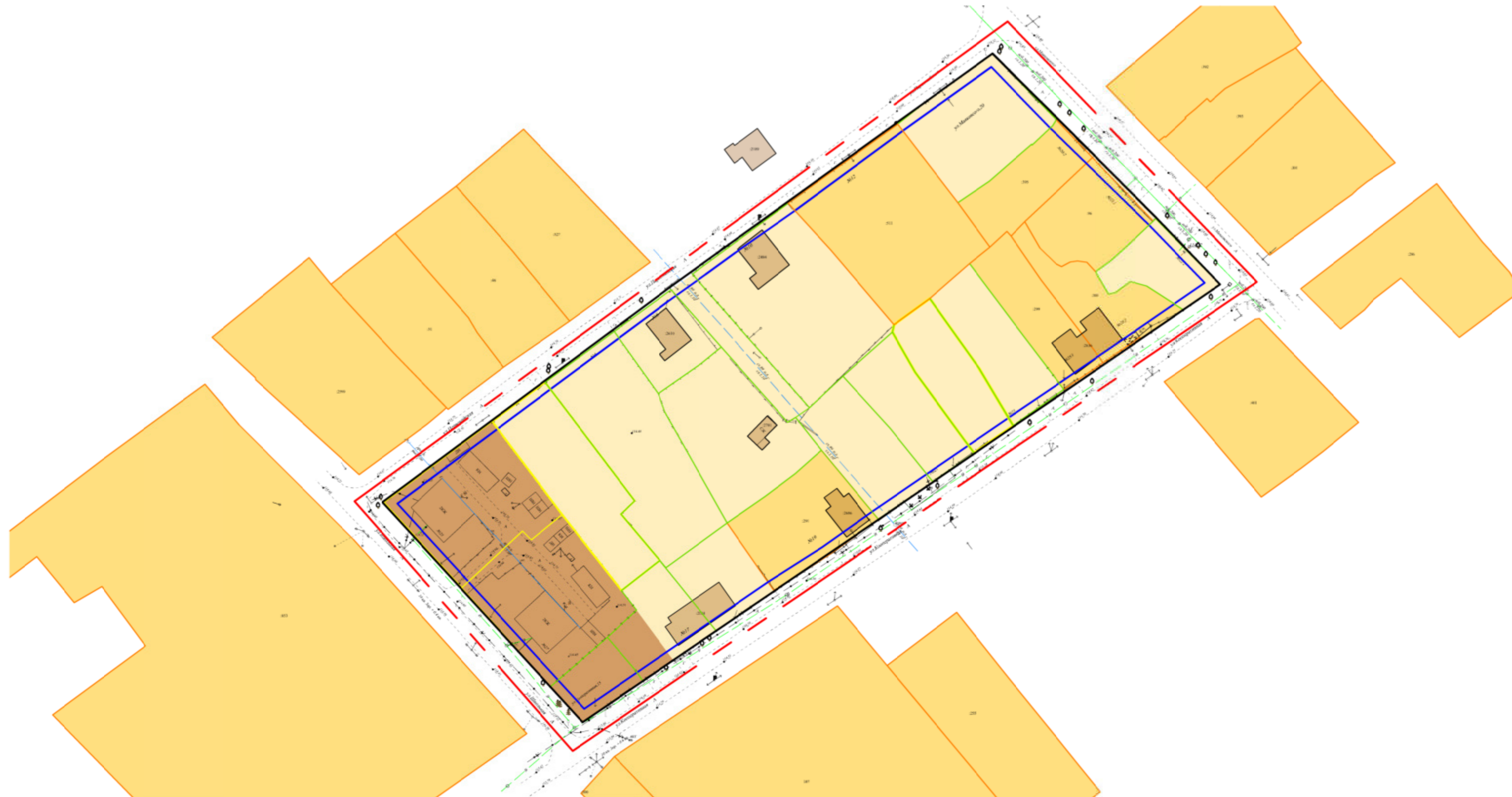


**Дульский Н. Н.**

**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

- :853 Номера земельных участков по данным ЕГРН
- :2168 Номера объектов капитального строительства по данным ЕГРН
- Граница разработки ППТ
- Проектируемые красные линии
- Линии отступа от красных линий (линии регулирования застройки)
- Границы земельных участков по данным ЕГРН
- Границы уточняемых земельных участков
- Границы образуемых земельных участков

Зоны размещения объектов капитального строительства

- Зона среднеэтажной многоквартирной застройки (Ж-СМ)
- Зона индивидуальной жилой застройки (Ж)

Система координат МСК-23  
Система высот - Балтийская

						2020.Ф.2020.033 ППМТ			
						Разработка документации по планировке территории, ограниченной улицами Маяковского, Кооперативной, Школьной и Первомайской в станице Воздвиженской Курганинского района Краснодарского края			
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Проект планировки территории основная часть	Стадия	Лист	Листов
Директор					10.20		П	1	1
Нач. отд.					10.20				
Исполн.					10.20	Чертеж планировки			
						ООО "ФГУП Интехнедвижимость"			

## **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);
- 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»;
- 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, экспертизы 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 ограниченной улицами Маяковского, Кооперативной, Школьной и Первомайской станице Воздвиженской Курганинского района Краснодарского края № 68 от 30.01.2020г.;
- Инженерно-геодезических изысканий выполненными Муниципальным унитарным предприятием муниципального образования Курганинский район «Архитектурно-градостроительный центр» к 27.09.19/Б/Н-ИГДИ 2019 год.

- Генеральным планом Воздвиженского сельского поселения Курганинского района, утвержденного Решением совета Воздвиженского сельского поселения Курганинского района № 107 от 29.06.2011г.;

- Правила землепользования и застройки Воздвиженского сельского поселения Курганинского района, утверждённые Решением совета Воздвиженского сельского поселения Курганинского района от 29.06.2011 №106;

- 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: 23:16:0102001;

Проект планировки 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 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 Школьной №25, №26, индивидуальной жилой застройки по улице Кооперативная №15, №17, №21, №23, по улице Маяковского №20, №22/2, по улице Первомайской №4, №6, №8, №10. Проект планировки выполнен с учетом концепции планировочного развития территории, разработанной в генеральном плане Воздвиженского сельского поселения».

### **Краткие сведения о проектируемой территории**

Рассматриваемая территории располагается в центре ст. Воздвиженской на землях населенных пунктов и ограничена:

- с северо-востока- ул. Первомайская;
- с востока – ул. Маяковского;
- с юга – ул. Кооперативная;
- с запад – ул. Школьная;

На момент разработки документации по планировке территории рассматриваемая часть застроена среднеэтажными многоквартирными домами, индивидуальной жилой застройкой. Территории вблизи многоквартирных домов застроены объектами вспомогательного назначения в виде сараев, гаражей, хоз. построек.

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

- Ж - Зона индивидуальной жилой застройки;
- Ж-СМ - Зона среднеэтажной многоквартирной жилой застройки;

Проектируемая территория расположена в кадастровом квартале 23:16:0102001 в границах станицы Воздвиженской (Воздвиженского сельского поселения Курганинского района Краснодарского края).

На рассматриваемой территории расположены следующие объекты:

- многоквартирные малоэтажные жилые дома;
- земельные участки для ведения личного подсобного хозяйства;
- объекты инженерной инфраструктуры.

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

Малоэтажные многоквартирные дома построены в 1982 году, оснащены инженерными сетями.

Территории занятые индивидуальной жилой застройкой закреплены на местности долговременными межевыми знаками (заборами).

На рассматриваемой территории имеются сформированные и учтенные в ЕГРП земельные участки с КН: 23:16:0102001:291, 23:16:0102001:511, 23:16:0102001:299, 23:16:0102001:300, 23:16:0102001:96, 23:16:0102001:395)

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 неограниченной



государственной собственности;

- уточнить границы земельных участков сведения о которых содержатся в ЕГРН;

Проектное решение по образованию границ участков занятых многоквартирными домами разработано с учетом:

- существующей планировочной структуры, рассматриваемой территории;
- градостроительных норм и правил;
- Правила землепользования и застройки Воздвиженского сельского поселения Курганинского района;
- 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 уточнению размеров и границы земельных участков занятых индивидуальной жилой застройкой, подлежащих уточнению определено исходя из:

- существующей планировочной структуры, рассматриваемой территории;
- градостроительных норм и правил;
- Правил землепользования и застройки Воздвиженского сельского поселения Курганинского района;
- существующих границ закрепленных на местности с использованием объектов искусственного происхождения.

### **Предложения по установлению красных линий**

Так как целью подготовки Проекта является установление границ земельных участков под существующими многоквартирными жилыми домами и уточнение границ земельных занятых индивидуальной застройкой в застроенной территории,

красные линии определены в соответствии со сложившимся землепользованием и застройкой. Линии застройки разработаны в соответствии с Правилами землепользования и застройки Воздвиженского сельского поселения Курганинского района на удалении 3 метров от проектируемых красных линий.

В связи с тем, что данный Проект разрабатывается применительно к застроенной территории населенного пункта, но не охватывает полностью планировочный элемент территории (квартал) красные линии установлены только на рассматриваемую территорию

Красные линии разработаны, 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.

Основной задачей разработки проекта планировки территории является выделение элементов планировочной структуры (кварталов, микрорайонов, иных элементов), а также территории общего пользования, составляющих внутренний каркас проектируемой территории, которые представлены в проекте планировки «красными линиями».

Поворотные точки и координаты проектируемых красных линий представлены на чертеже в графической части ( Лист 3)

### **Наличие объектов культурного наследия**

Проектируемая территория согласно генерального плана Воздвиженского сельского поселения расположена в границах защитной зоны объектов культурного наследия. В соответствии с статьёй 36, Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и

культуры) народов Российской Федерации», на данной территории вводится особый режим использования земель:

- ограничение хозяйственной деятельности
- запрещение строительства

Охранная зона сопряжена с территорией объекта культурного наследия. Режимный характер охранной зоны обеспечивает сохранность памятника истории и культуры в его историческом ландшафтном окружении. В охранной зоне ОКН разрешена только регенерация историко-градостроительной или его природной среды.

### **Объекты инженерно-технического обеспечения**

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

### **Технико-экономические показатели**

Площадь территории в границах планировки составляет 24472 м.кв.

Ведомость образуемых земельных участков по многоквартирными жилыми домами

<b>№</b>	<b>Условный номер ЗУ</b>	<b>Местоположение</b>	<b>Площадь</b>
1	ЗУ:1	Краснодарский край, Курганинский р-н, ст. Воздвиженская ул. Школьная ,27	1359
2	ЗУ:2	Краснодарский край, Курганинский р-н, ст. Воздвиженская ул. Школьная ,25	1272

Ведомость земельных участков подлежащих уточнению:

<b>№</b>	<b>Кадастровый номер согласно ЕГРН</b>	<b>Местоположение</b>	<b>Площадь</b>
1	23:16:0102001:285	Краснодарский край , р-н Курганинский, ст-ца Воздвиженская, ул. Кооперативная, дом 15	334
2	23:16:0102001:287	Краснодарский край, р-н Курганинский, ст-ца Воздвиженская, ул. Кооперативная, 17, кв. 1	583
3	23:16:0102001:539	Краснодарский край, р-н Курганинский, ст-ца Воздвиженская,	1555

		ул. Первомайская, дом 6	
4	23:16:0102001:540	Краснодарский край, р-н Курганинский, ст-ца Воздвиженская, ул. Первомайская, дом 8	511
5	23:16:0102001:517	Краснодарский край, р-н Курганинский, ст-ца Воздвиженская, ул. Первомайская, дом 18	1251
6	23:16:0102001:509	Краснодарский край, р-н Курганинский, ст-ца Воздвиженская, ул. Первомайская, дом 10	1775
7	23:16:0102001:294	Краснодарский край, р-н Курганинский, ст-ца Воздвиженская, ул. Кооперативная, дом 21, квартира 1	765
8	23:16:0102001:295	Краснодарский край, р-н Курганинский, ст-ца Воздвиженская, ул. Кооперативная, дом 21, квартира 2	682
9	23:16:0102001:298	Краснодарский край, р-н Курганинский, ст-ца Воздвиженская, ул. Кооперативная, 23, кв. 2	750
10	23:16:0102001:394	Краснодарский край, р-н Курганинский, ст-ца Воздвиженская, ул. Маяковского, дом 20, квартира 1	1055
11	23:16:0102001:714	Краснодарский край, р-н Курганинский, ст. Воздвиженская, ул. Маяковского, 22, кв. 2	469

Ведомость образуемых земельных участков:

№	Условный номер ЗУ	Местоположение	Площадь
1	ЗУ:3	Краснодарский край, Курганинский р-н, ст. Воздвиженская, ул. Первомайская, д. 4	1119
2	ЗУ:4	Краснодарский край, р-н Курганинский, ст-ца Воздвиженская, ул. Кооперативная, 23, кв. 1	684