

Муниципальное унитарное предприятие
муниципального образования Темрюкский район
«Архитектура и Градостроительство»

Член союза "Комплексное объединение проектировщиков",
СРО-П-133-01022010, г. Краснодар

Проектная группа

Заказчики: Васенков В.В.

**Проект планировки и проект межевания территории в кадастровом квартале
23:30:0402003, расположенной по адресному ориентиру: Краснодарский край,
Темрюкский район, ст-ца Голубицкая, ул. Набережная, 33 А**

Том 1

ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

Основная (утверждаемая) часть проекта
планировки территории

Шифр объекта: 19-049

Директор МУП МО ТР «А и Г»

А.А. Мартынюк

г. Темрюк

2019 г.

Муниципальное унитарное предприятие
муниципального образования Темрюкский район
«Архитектура и Градостроительство»

Член союза "Комплексное объединение проектировщиков",
СРО-П-133-01022010, г. Краснодар

Проектная группа

Заказчики: Васенков В.В.

**Проект планировки и проект межевания территории в кадастровом квартале
23:30:0402003, расположенной по адресному ориентиру: Краснодарский край,
Темрюкский район, ст-ца Голубицкая, ул. Набережная, 33 А**

Том 1.1

Основная (утверждаемая) часть проекта
планировки территории



Пояснительная записка

г. Темрюк

2019 г.

Но- мер тома	Обозначение	Наименование	Примечание	

1	19-049- ПП	Проект планировки Основная (утверждаемая) часть проекта планировки территории	Бумажный носитель, электронная версия в программах Word, AutoCAD и в формате PDF
2	19-049- ПП	Проект планировки Материалы по обоснованию проекта планировки территории	Бумажный носитель, электронная версия в программах Word, AutoCAD и в формате PDF
3	19-049-ПМ	Проект межевания Основная (утверждаемая) часть проекта межевания территории	Бумажный носитель, электронная версия в программах Word, AutoCAD и в формате PDF
4	19-049-ПМ	Проект межевания Материалы по обоснованию проекта межевания территории	Бумажный носитель, электронная версия в программах Word, AutoCAD и в формате PDF

						19-049-СП			
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док	Подп.	Дата				
						Состав проекта	Стадия	Лист	Листов
ГАП		Лучшева			07.19		ПП	2	1
Разраб.		Кекало			07.19		МУП МО ТР «Архитектура и Градостроительство»		

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №											
							19-049-СП						
	Изм	Кол.	Лист	№док	Подп	Дат							
							Состав проекта планировки	Стадия	Лист	Листов			
	ГАП		Лучшева			07.19		ПП	2	1			
	Разраб.		Кекало			07.19		МУП МО ТР «Архитектура и Градостроительство»					

Обозначение	Наименование	стр
19-049-СП	Состав проекта	1
19-049-СП	Состав проекта планировки	2
	Исходные данные:	
	- задание на разработку градостроительной документации	
	- постановление администрации муниципального образования Темрюкского района № 1416 от 12.08.2019 г.	
19-049-С	Содержание тома 1	
19-049-ПП-ПЗ	Пояснительная записка Основная (утверждаемая) часть проекта планировки территории	3
	Введение	5
	1. Разбивочный чертеж красных линий	7
	2. Положение о характеристиках планируемого развития территории, в том числе о плотности и параметрах застройки территории (в пределах, установленных градостроительным регламентом), о характеристиках объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, в том числе объектов, включенных в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программы комплексного развития транспортной инфраструктуры, программы комплексного развития социальной инфраструктуры и необходимых для развития территории в границах элемента планировочной структуры.	7

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

						19-049-ПП-С		
Изм.	Кол.у	Лист	№док	Подп.	Дата	Содержание тома 1		
ГАП		Лучшева			07.19			
Разраб.		Кекало			07.19			
						Стадия	Лист	Листов
						ПП	3	2
						МУП МО ТР «Архитектура и Градостроительство»		

Обозначение	Наименование	стр
	3. Характеристика объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, в том числе объектов, включенных в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программы комплексного развития транспортной инфраструктуры, программы комплексного развития социальной инфраструктуры и необходимых для развития территории в границах элемента планировочной структуры.	10
	4. Положения об очередности планируемого развития территории, содержащие этапы проектирования, строительства, реконструкции объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и этапы строительства, реконструкции необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, в том числе объектов, включенных в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программы комплексного развития транспортной инфраструктуры, программы комплексного развития социальной инфраструктуры.	11
	Графические материалы	
ПП-1	Чертеж планировки территории. М 1:1000	Лист 1
ПП-2	Разбивочный чертеж красных линий. М 1:1000	Лист 1

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

Изм.	Кол.у	Лист	№док	Подп.	Дата	19-049-ПП-С	Лист
							4

Введение

Проект планировки и проект межевания территории в кадастровом квартале 23:30:0402003, расположенной по адресному ориентиру: Краснодарский край, Темрюкский район, ст-ца Голубицкая ул. Набережная, 33 А, разрабатывается в соответствии с положениями, установленными в генеральном плане Голубицкого сельского поселения Темрюкского района, утвержденный решением XLV сессии Совета Голубицкого сельского поселения Темрюкского района II созыва от 26 октября 2012 года № 232 «Об утверждении генерального плана Голубицкого сельского поселения Темрюкского района» (в редакции решения XLVIII сессии Совета муниципального образования Темрюкский район VI созыва 21 июня 2018 №475) и является его уточнением и развитием планировочной организации территориального компонента поселения.

Подготовка проекта планировки осуществляется в целях выделения элементов планировочной структуры, установления параметров планируемого развития элементов планировочной структуры, зон планируемого размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения.

Проект планировки территории разработан в соответствии со статьями 41 - 42 и 43 Градостроительного кодекса Российской Федерации и состоит из основной части, которая подлежит утверждению, и материалов по ее обоснованию.



Основная часть проекта планировки решает вопросы определения границ зон планируемого размещения объектов.

Разработка проекта планировки вызвана необходимостью определения границ участка рассматриваемой территории, установления необходимых регламентов и сервитутов при конкретном использовании земельного участка.

Проект планировки выполнен в соответствии с требованиями:

- градостроительного кодекса Российской Федерации;
- градостроительного кодекса Краснодарского края;
- земельного кодекса Российской Федерации;
- свода правил СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений, Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*», утвержденных приказом Министерства строительства и

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

						19-049-ПП-ПЗ					
Изм.	Колу	Лист	№док	Подп.	Дата						
					07.19	Пояснительная записка					
ГАП		Лучшева			07.19						
Разраб.		Кекало			07.19						
						Стадия	Лист	Листов			
						ПП	5	12			
						МУП МО ТР «Архитектура и Градостроительство»					

жилищно-коммунального хозяйства РФ от 30 декабря 2016 года № 1034/пр и введенный в действие 1 июля 2017 года;

- нормативов градостроительного проектирования Краснодарского края (с изменениями, утвержденными приказом департамента по архитектуре и градостроительству Краснодарского края от 13.03.2017 № 73 «О внесении изменений в приказ департамента по архитектуре и градостроительству Краснодарского края от 16.04.2015 № 78 «Об утверждении нормативов градостроительного проектирования Краснодарского края»);

- нормативов градостроительного проектирования муниципального образования Темрюкский район, утвержденных решением сессии XXXVIII Совета муниципального образования Темрюкский район VI созыва от 20.10.2017 № 348 «Об утверждении нормативов градостроительного проектирования муниципального образования Темрюкский район»;

- санитарных, противопожарных и других норм проектирования.

При разработке проекта учитывались основные положения ранее разработанной градостроительной и другой документации:

- схема территориального планирования муниципального образования Темрюкский район;

- Генерального плана Голубицкого сельского поселения Темрюкского района, утвержденный решением XLV сессии Совета Голубицкого сельского поселения Темрюкского района II созыва от 26 октября 2012 года № 232 «Об утверждении генерального плана Голубицкого сельского поселения Темрюкского района» (в редакции решения XLVIII сессии Совета муниципального образования Темрюкский район VI созыва 21 июня 2018 №475).

- Правил землепользования и застройки Голубицкого сельского поселения Темрюкского района Краснодарского края, утвержденные решением X сессии Совета Голубицкого сельского поселения Темрюкского района II созыва от 19 марта 2010 года № 44 «Об утверждении Правил землепользования и застройки Голубицкого сельского поселения Темрюкского района Краснодарского края» (в редакции решения LXIII сессии Совета муниципального образования Темрюкский район VI созыва от 18 июня 2019 года № 641);

Утвержденный проект планировки является основой для разработки проекта межевания территории, выноса в натуру (на местность) линий регулирования застройки, границ земельных участков, установления публичных сервитутов.

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №							19-049-ПП-ПЗ	Лист
										6
			Изм.	Кол.у	Лист	№док	Подп.	Дата		

1. Разбивочный чертеж красных линий

Основной чертеж выполнен и оформлен с учётом нормативов градостроительного проектирования Краснодарского края (с изменениями, утвержденными приказом департамента по архитектуре и градостроительству Краснодарского края от 23.08.2018 №303 «О внесении изменений в приказ департамента по архитектуре и градостроительству Краснодарского края от 16.04.2015 № 78 «Об утверждении нормативов градостроительного проектирования Краснодарского края»).

Красные линии - линии, которые обозначают существующие, планируемые (изменяемые, вновь образуемые) границы территорий общего пользования и (или) границы территорий, занятых линейными объектами и (или) предназначенных для размещения линейных объектов ("Градостроительный кодекс Российской Федерации" от 29.12.2004 N 190-ФЗ (ред. от 03.08.2018) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.09.2018).

Красные линии в границах проектируемой территории ранее не установлены. Устанавливаемые красные линии и координаты характерных точек смотреть в томе 1.2, в разделе графических материалов на листе ПП-2.

Красные линии обязательны для соблюдения всеми субъектами градостроительной деятельности, участвующими в процессе проектирования и последующего освоения, и застройки территорий городов и других поселений.

За нарушение красных линий устанавливается административная ответственность в соответствии с градостроительным законодательством Российской Федерации (п. 3.4 и п. 3.9. Инструкция о порядке проектирования и установления красных линий в городах и других поселениях Российской Федерации, РДС 30-201-98).

2. Положение о характеристиках планируемого развития территории, в том числе о плотности и параметрах застройки территории (в пределах, установленных градостроительным регламентом)

Проектируемая территория расположена в границах кадастрового квартала 23:30:0402003 ст-цы Голубицкой Темрюкского района Краснодарского края.

Проектом планировки предусмотрено:

- формирование земельного участка 23:30:0402003:ЗУ1 площадью 2835,8 кв.м для существующего рынка путем перераспределения земельного участка площадью 8311,0 кв.м с кадастровым номером 23:30:0402003:118 в соответствии п. 2. ч. 1. ст. 39.28 Земельного кодекса Российской Федерации. Перераспределение земельного участка выполнено для исключения вклинивания земельных участков, площадь образуемого земельного участка увеличивается не более установленных предельных максимальных размеров земельных участков

Взам. инв. №		Подпись и дата		Инв. № подл.		Изм.	Колу	Лист	№док	Подп.	Дата	19-049-ПП-ПЗ	Лист

установленных Правилами землепользования и застройки Голубицкого сельского поселения на данной территории;

- формирование земельного участка 23:30:0402003:ЗУ2 площадью 5903,2 кв.м для проектируемых гостиниц путем перераспределения земельного участка площадью 8311,0 кв.м с кадастровым номером 23:30:0402003:118 и земель неразграниченной государственной собственности в соответствии п.2 ч.1 ст.39.28 Земельного кодекса Российской Федерации. Перераспределение земельного участка выполнено для исключения вклинивания земельных участков, площадь образуемого земельного участка увеличивается не более установленных предельных максимальных размеров земельных участков установленных Правилами землепользования и застройки Голубицкого сельского поселения на данной территории.

В соответствии с правилами землепользования и застройки на территории Голубицкого сельского поселения Темрюкского района, проектируемые участки располагается в зоне делового, общественного и коммерческого назначения - **ОД-1.**

Согласно указанным правилам, объекты капитального строительства, на которые разрабатывается данный проект планировки, относятся к основным видам разрешённого использования территории.

Вид разрешенного использования земельного участка (23:30:0402003:ЗУ1) - **рынки, код вида 4.3** (согласно классификатору, утвержденному Приказом министерства экономического развития Российской Федерации «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков» № 540 от 01.09.2014 (с изменениями на **04.02.2019**)).

Вид разрешенного использования земельного участка (23:30:0402003:ЗУ2) – **гостиничное обслуживание, код вида 4.7** (согласно классификатору, утвержденному Приказом министерства экономического развития Российской Федерации «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков» № 540 от 01.09.2014 (с изменениями на **04.02.2019**)).

Предельные параметры земельного участка 23:30:0402003:ЗУ1 и разрешенного строительства в соответствии с Правилами:

- минимальная/максимальная площадь земельного участка – 500 /10 000 кв. м;
- для существующих объектов капитального строительства со встроенно-пристроенными помещениями коммерческого и коммунально-бытового назначения, ранее зарегистрированных в органах федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии согласно действующего законодательства, до вступления в силу настоящих правил землепользования и

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №							Лист
Изм.	Колу	Лист	№док	Подп.	Дата	19-049-ПП-ПЗ			8

застройки Голубицкого сельского поселения Темрюкского района минимальная площадь земельного участка – 50 кв. м;

- минимальные отступы от границ смежных земельных участков – 5 м., от фронтальной границы участка – 5 м.;
- максимальное количество этажей зданий – 5 этажа;
- максимальная высота объектов капитального строительства от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа (или конька кровли) - не более 18 м;
- максимальный процент застройки в границах земельного участка – 65 %.
- минимальный процент озеленения - 10% от площади земельного участка.

Предельные параметры земельного участка 23:30:0402003:3У2 и разрешенного строительства в соответствии с Правилами:

- минимальная/максимальная площадь земельного участка – 500 /10 000 кв. м;
- минимальные отступы от границ смежных земельных участков – 5 м, от фронтальной границы участка – 5 м;
- максимальное количество этажей зданий – 5 этажей;
- максимальная высота объектов капитального строительства от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа (или конька кровли) – не более 20 м;
- минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 12 м;
- максимальный процент застройки в границах земельного участка – 65%;
- озеленение территории – не менее 15% от площади земельного участка.

Застройка земельных участков осуществляется в соответствии с предельными параметрами разрешенного строительства, установленными Правилами землепользования и застройки Голубицкого сельского поселения Темрюкского района.

Расстояние от объекта капитального строительства до объектов, расположенных на смежных земельных участках, принято на основании действующих строительных, экологических, санитарно-эпидемиологических, противопожарных норм, нормативов градостроительного проектирования и настоящих Правил.

Планировочная организация проекта планировки подчинена сложившейся градостроительной ситуации:

- конфигурации участка;
- местоположению в системе ст-цы Голубицкой;
- рельефу местности;
- планировочным ограничениям и установленным регламентам.

Основными задачами проекта планировки, нашедшими решение в настоящем проекте, явились:

- установление параметров планируемого развития элементов планировочной структуры;

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №							19-049-ПП-ПЗ	Лист
										9
			Изм.	Кол.	у	Лист	№ док	Подп.		Дата

- установление красных линий и линий отступа от красных линий в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений и сооружений (границы зон развития объектов капитального строительства);

-установление границ зон с особыми условиями использования территории;

- решение вопросов благоустройства, озеленения и инженерного оборудования территории.

Таблица 1 Техничко-экономические показатели

№ п/п	Показатели	Единицы измерени я	Современное состояние на 2019 г.
1	2	3	4
1.	Территория		
1.1	Площадь проектируемой территории - всего, в том числе территории:	м ²	8739,0
	- гостиниц	м ²	5903,2
1.2	- рынка	м ²	2835,8
1.2	Количество парковочных мест	шт.	20

3. Характеристика объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, в том числе объектов, включенных в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программы комплексного развития транспортной инфраструктуры, программы комплексного развития социальной инфраструктуры и необходимых для развития территории в границах элемента планировочной структуры.

Проектируемая территория расположена в границах Голубицкого сельского поселения на территории существующей общественно-деловой застройки.

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №							Лист
Изм.	Колу	Лист	№док	Подп.	Дата	19-049-ПП-ПЗ			10

Подъезд к проектируемой территории в системе сельского поселения предусматривается по существующим автомобильным дорогам местного значения.

Проектируемый квартал расположен в непосредственной близости и в увязке с существующими улицами Набережная и Советская.

Инженерное оборудование и благоустройство территории

Проект планировки предусматривает стопроцентное благоустройство территории.

Проектируемая территория подключена к существующим сетям – связи, электроснабжения, водоснабжения, газоснабжения.

Удаление твёрдых бытовых отходов осуществляется вывозом спецтранспортом согласно календарному графику (на основании договора со специализированной организацией).

Водоотводная сеть улиц и дорог является составной частью общей системы организации поверхностного стока и водоотвода с территории населенного пункта, проектирование этой сети необходимо проводить в комплексной увязке с техническими решениями инженерной подготовки, благоустройства, инфраструктуры.

Ливневый водоотвод с проектируемого участка будет осуществляться по рельефу.

Система зеленых насаждений формируется для оздоровления окружающей жизненной среды, обогащения внешнего облика территории.

4. Положения об очередности планируемого развития территории, содержащие этапы проектирования, строительства, реконструкции объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и этапы строительства, реконструкции необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, в том числе объектов, включенных в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программы комплексного развития транспортной инфраструктуры, программы комплексного развития социальной инфраструктуры.

Проект планировки и проект межевания территории в кадастровом квартале 23:30:0402003, расположенной по адресному ориентиру: Краснодарский край, Темрюкский район, ст-ца Голубицкая, ул. Набережная, 33 А, предусматривает освоение территории общей площадью 8739,0 кв.м.

Реализация проекта предполагается в один этап.

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

						19-049-ПП-ПЗ	Лист
							11
Изм.	Колу	Лист	№док	Подп.	Дата		

Муниципальное унитарное предприятие
муниципального образования Темрюкский район
«Архитектура и Градостроительство»

Член союза "Комплексное объединение проектировщиков",
СРО-П-133-01022010, г. Краснодар

Проектная группа

Заказчики: Васенков В.В.

**Проект планировки и проект межевания территории в кадастровом квартале
23:30:0402003, расположенной по адресному ориентиру: Краснодарский край,
Темрюкский район, ст-ца Голубицкая, ул. Набережная, 33 А**

Том 1.2

Основная (утверждаемая) часть проекта
планировки территории

Графические материалы

г. Темрюк

2019 г.

Условные обозначения

	Граница проектируемой территории
	Кадастровый номер существующего квартала
	Кадастровый номер существующего земельного участка
	Граница земельных участков, поставленных на кадастровый учет
	Граница проектируемых земельных участков
	Линия регулирования застройки
	Главная улица в жилой застройке (сущ.)
	Пешеходные зоны
	Проезды с твердым покрытием
	Зеленые насаждения общего пользования
	Зона делового, общественного и коммерческого назначения
	Зона застройки индивидуальными жилыми домами
	Существующее строение

Основные технико-экономические показатели

№ п/п	Наименование показателей	Ед. изм.	Современное состояние на 2019 год
1.	Территория		
	Площадь проектируемой территории - всего, в том числе территории:	м²	8 739,0
1.1	Гостиниц	м²	5903,2
1.2	Рынка	м²	2835,8
1.3	Количество парковочных мест	шт.	20

Примечания:

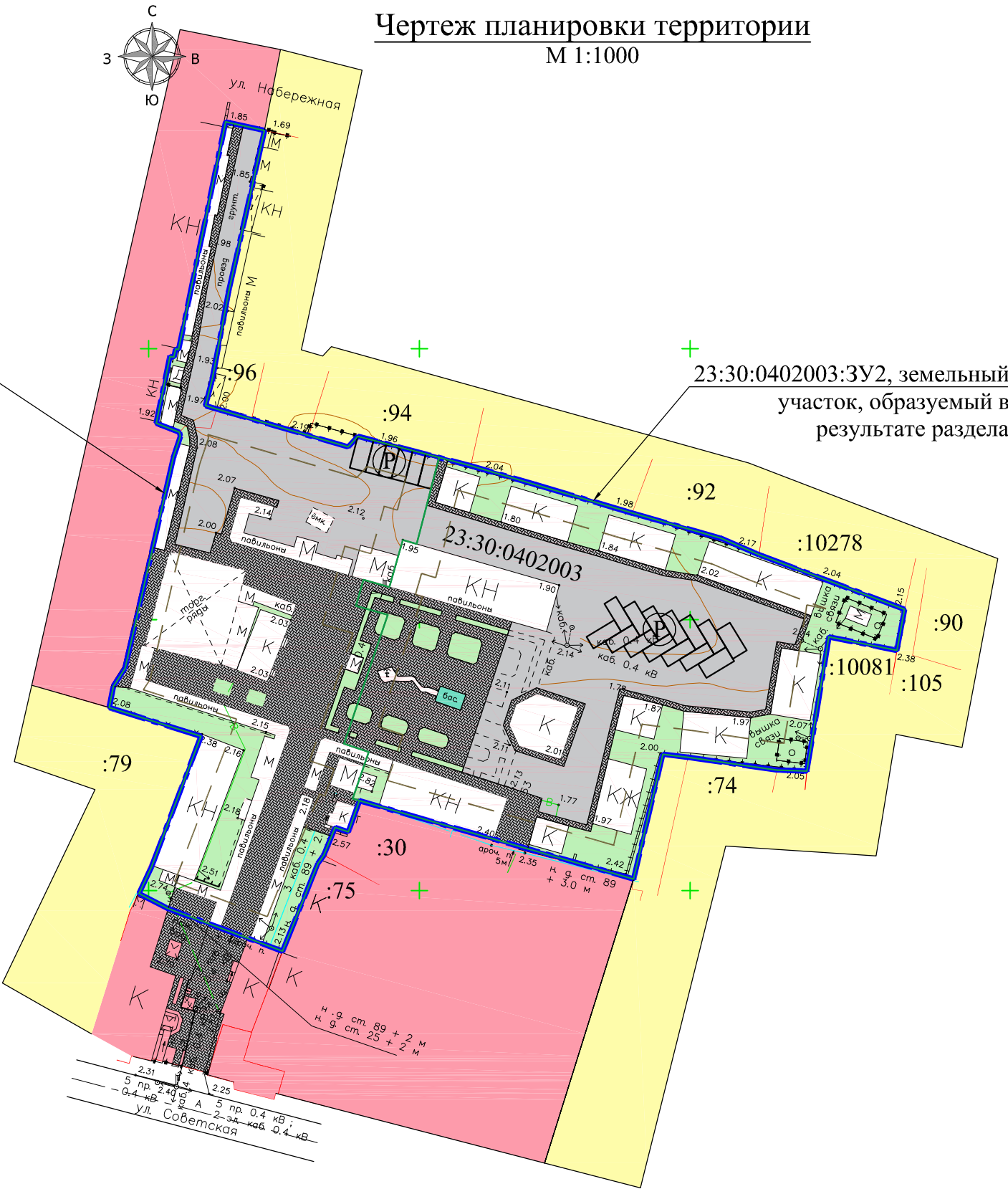
1. Чертеж планировки территории разработан в соответствии с генеральным планом Голубицкого сельского поселения Темрюкского района.

2. Рассматриваемая территория расположена в границах кадастрового квартала 23:30:0402003.

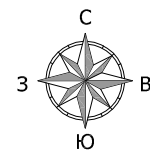
3. Проектом планировки предусмотрено формирование:

- земельного участка 23:30:0402003:ЗУ1 площадью 2835,8 кв.м для существующего рынка путем раздела земельного участка площадью 8311,0 кв. м с кадастровым номером 23:30:0402003:118 и путем присоединения земель неразграниченной государственной собственности площадью 428,0 кв. м в соответствии с п.2 ч.1 ст.39.28 Земельного кодекса Российской Федерации;
- земельного участка 23:30:0402003:ЗУ2 площадью 5903,2 кв.м для проектируемых гостиниц путем раздела земельного участка площадью 8311,0 кв.м с кадастровым номером 23:30:0402003:118.

Перераспределение земельного участка выполнено для исключения вклинивания земельных участков. Площадь образуемого земельного участка увеличивается не более предельных максимальных размеров земельных участков установленных Правилами землепользования и застройки Голубицкого сельского поселения на данной территории.



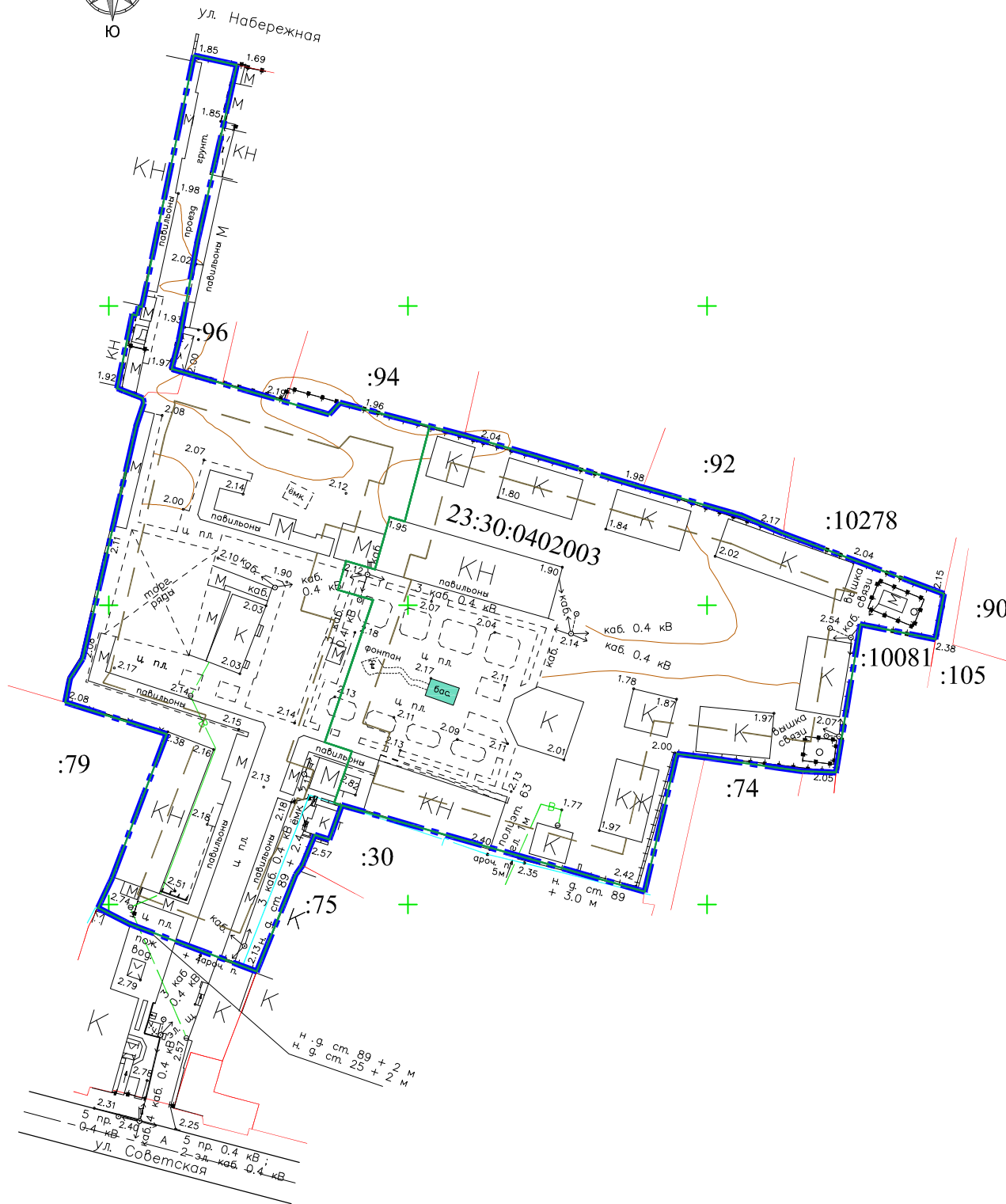
						19-049			
						Проект планировки и проект межевания территории в кадастровом квартале 23:30:0402003, расположенной по адресному ориентиру: Краснодарский край, Темрюкский район, ст-ца Голубицкая, ул. Набережная, 33 А			
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подпись	Дата	Проект планировки территории	Стадия	Лист	Листов
ГАП	Лучшева				07.19		ПП-1	1	2
Разработал	Кекало				07.19				
						Чертеж планировки территории. М 1:1000		МУП МО ТР "Архитектура и Градостроительство"	



Разбивочный чертеж красных линий
М 1:1000

Условные обозначения

	Граница проектируемой территории
23:30:0402003	Кадастровый номер существующего квартала
:79	Кадастровый номер существующего земельного участка
	Граница земельных участков, поставленных на кадастровый учет
	Граница проектируемых земельных участков
	Линия регулирования застройки
	Главная улица в жилой застройке



Примечания:

- Разбивочный чертеж красных линий выполнен в системе координат МСК-23.
- Рассматриваемый земельный участок красных линий не имеет в соответствии с п.3.3 РДС 30-201-98 "Инструкция о порядке проектирования и установления красных линий в городах и других поселениях Российской Федерации".

					19-049			
					Проект планировки и проект межевания территории в кадастровом квартале 23:30:0402003, расположенной по адресному ориентиру: Краснодарский край, Темрюкский район, ст-ца Голубицкая, ул. Набережная, 33 А			
Изм.	Кол.уч.	Лист № док.	Подпись	Дата	Проект межевания территории	Стадия	Лист	Листов
ГАП	Лучшева			07.19		ПП-2	2	2
Разработал	Кекало			07.19	Разбивочный чертеж красных линий. М 1:1000	МУП МО ТР "Архитектура и Градостроительство"		