



**АДМИНИСТРАЦИЯ ТЕМРЮКСКОГО ГОРОДСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ  
ТЕМРЮКСКОГО РАЙОНА**

**ПОСТАНОВЛЕНИЕ**

от 28.09.2020

№ 853

город Темрюк

**Об утверждении проекта планировки и проекта межевания территории площадью 15876,0 кв.м, в кадастровом квартале 23:30:0000000 по адресу: Краснодарский край, Темрюкский район, г. Темрюк**

В соответствии со статьями 45, 46 Градостроительного кодекса Российской Федерации от 29 декабря 2004 года № 190-ФЗ, Генеральным планом Темрюкского городского поселения Темрюкского района, утвержденным решением Совета Темрюкского района Краснодарского края от 23 ноября 2010 года № 127, Правилами землепользования и застройки на территории Темрюкского городского поселения Темрюкского района Краснодарского края, утвержденными решением Совета Темрюкского городского поселения Темрюкского района от 25 марта 2014 года № 595, Уставом Темрюкского городского поселения Темрюкского района, заявления Отрошко Валентина Вячеславовича **п о с т а н о в л я ю:**

1. Утвердить проект планировки и проект межевания территории площадью 15876,0 кв.м, в кадастровом квартале 23:30:0000000 по адресу: Краснодарский край, Темрюкский район, г. Темрюк (приложения № 1-3).

2. Ведущему специалисту (по организационным вопросам и взаимодействию со средствами массовой информации (СМИ)) (Лавренко) обеспечить официальное опубликование настоящего постановления в периодическом печатном издании газете Темрюкского района «Тамань» и официально разместить на официальном сайте администрации Темрюкского городского поселения Темрюкского района в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

3. Контроль за выполнением настоящего постановления возложить на заместителя главы Темрюкского городского поселения Темрюкского района А.В. Сокиркина.

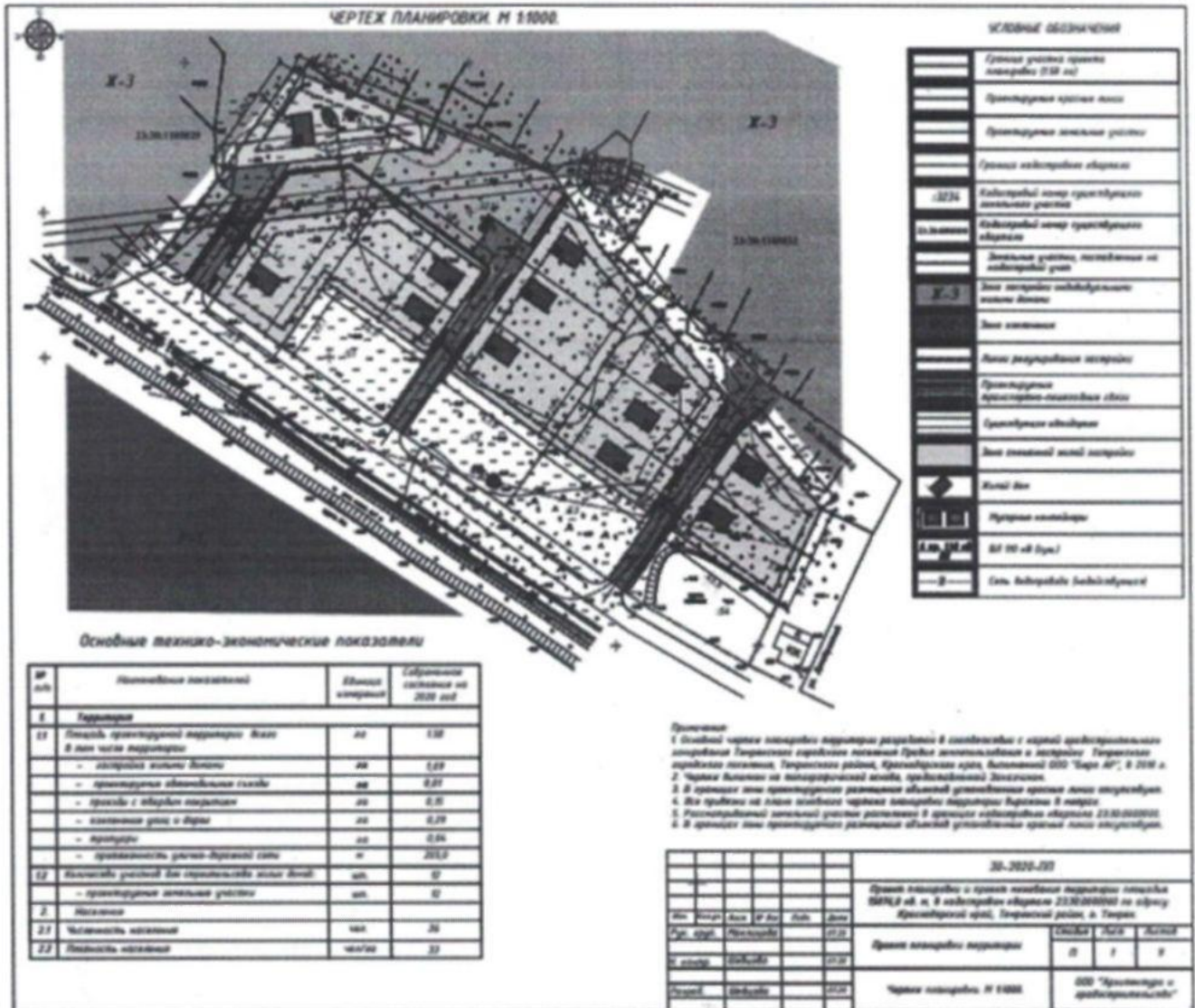
4. Постановление вступает в силу после его официального опубликования.

Исполняющий обязанности главы  
Темрюкского городского поселения  
Темрюкского района



А.В. Румянцева

**ПРИЛОЖЕНИЕ № 1**  
**УТВЕРЖДЕНО**  
 постановлением  
 администрации  
 Темрюкского городского  
 поселения  
 Темрюкского района  
 от 18.09.2010 № 853

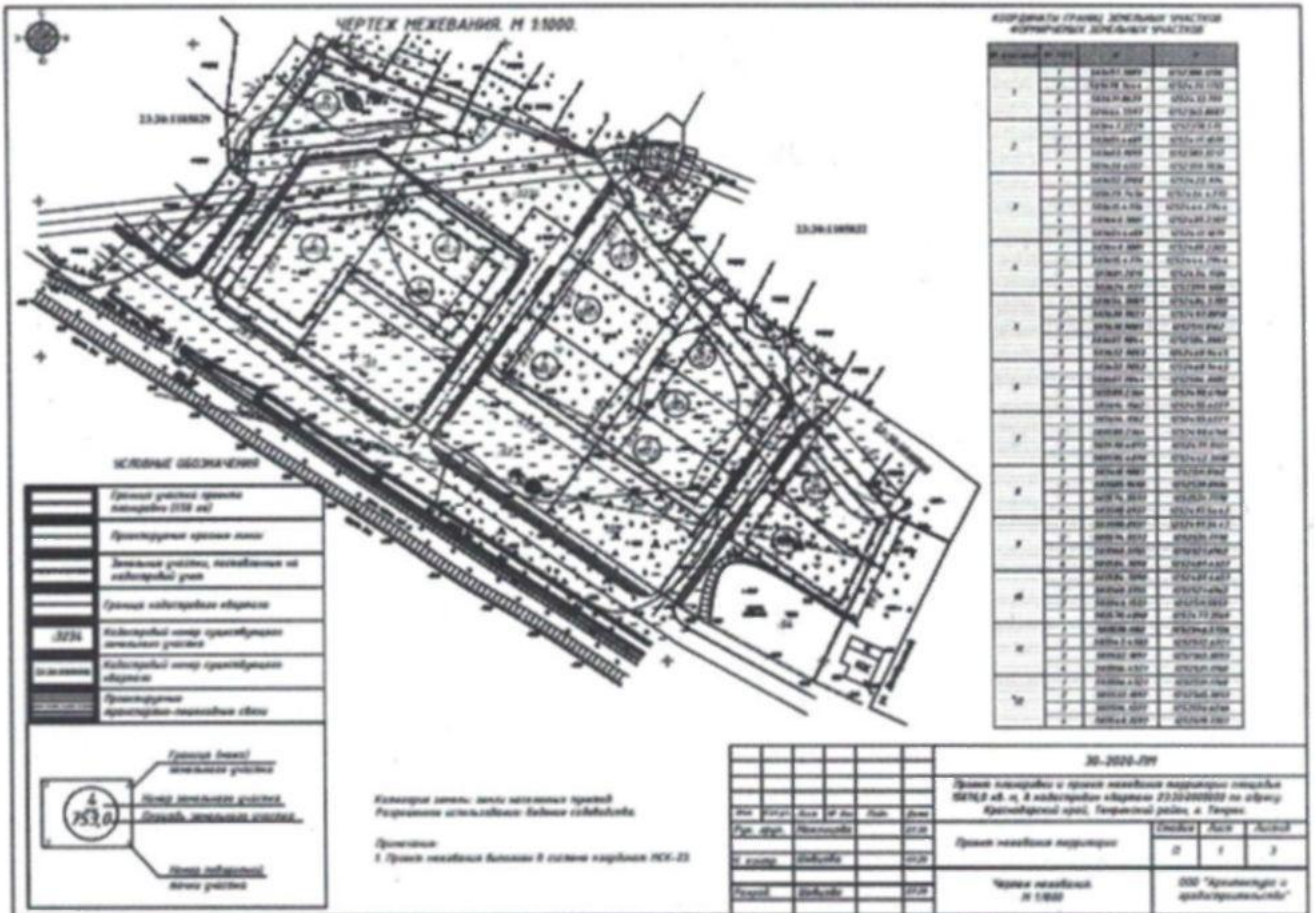


Заместитель главы  
 Темрюкского городского поселения  
 Темрюкского района

А.В. Сокиркин



**ПРИЛОЖЕНИЕ № 2**  
**УТВЕРЖДЕНО**  
 постановлением администрации  
 Темрюкского городского  
 поселения  
 Темрюкского района  
 от 28.09.2020 № 853



Заместитель главы  
 Темрюкского городского поселения  
 Темрюкского района

А.В. Сокиркин

УТВЕРЖДЕНО

постановлением администрации  
Темрюкского городского поселения  
Темрюкского района  
от 18.09.2020 № 853

**Введение**

Проект планировки и проект межевания территории площадью 15876,0 кв. м, в кадастровом квартале 23:30:0000000 по адресу: Краснодарский край, Темрюкский район, г. Темрюк, разрабатывается в соответствии с положениями, установленными в генеральном плане решением LVIII сессии Совета Темрюкского городского поселения Темрюкского района III созыва от 27 марта 2018 года № 433 «О внесении изменений в решение XX сессии Совета Темрюкского городского поселения Темрюкского района II созыва от 23 ноября 2010 года № 127 «Об утверждении генерального плана Темрюкского городского поселения Темрюкского района» и Правилах землепользования и застройки Темрюкского городского поселения Темрюкского района (с изменениями, утвержденными решением LXXVII сессии Совета Темрюкского городского поселения Темрюкского района III созыва от 27 августа 2019 года № 586 «О внесении изменений в решение LXXVII сессии Совета Темрюкского городского поселения Темрюкского района II созыва от 25 марта 2014 года № 595 «Об утверждении правил землепользования и застройки на территории Темрюкского городского поселения Темрюкского района Краснодарского края»), и является его уточнением и развитием планировочной организации территориального компонента городского поселения – жилого садового квартала с возможностью осуществления деятельности, связанной с выращиванием сельскохозяйственных культур для собственных нужд.

Подготовка проекта планировки осуществляется в целях:

- перераспределения земельных участков;
- формирования земельных участков;
- выделения объекта планировочной структуры;
- установления границ земельных участков;
- выделения объекта планировочной структуры;
- установления границ территории общего пользования;
- установления границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства;
- определения местоположения границ образуемых и изменяемых земельных участков;
- установления, изменение, красных линий;
- определения видов разрешенного использования земельных участков.

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, характеристик планируемого развития территории, в том числе параметры застройки, характеристику развития систем транспортного обслуживания, инженерно-технического обеспечения, необходимых для развития территории.

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

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

- схема территориального планирования муниципального образования Темрюкский район (с изменениями, утвержденными решением X сессии Совета муниципального образования Темрюкский район VI созыва от 25 марта 2016 года № 100 «О внесении изменений в решение XLII сессии Совета муниципального образования Темрюкский район IV созыва от 30 марта 2007 года № 616 «Об утверждении «Схемы территориального планирования муниципального образования Темрюкский район»);

- генеральный план Темрюкского городского поселения Темрюкского района Краснодарского края, утвержденный решением LVIII сессии Совета Темрюкского городского поселения Темрюкского района III созыва от 27 марта 2018 года № 433 «О внесении изменений в решение XX сессии Совета Темрюкского городского поселения Темрюкского района II созыва от 23 ноября 2010 года № 127 «Об утверждении генерального плана Темрюкского городского поселения Темрюкского района»;

- правила землепользования и застройки Темрюкского городского поселения Темрюкского района (с изменениями, утвержденными решением LXXVII сессии Совета Темрюкского городского поселения Темрюкского района III созыва от 27 августа 2019 года № 586 «О внесении изменений в решение LXXVII сессии Совета Темрюкского городского поселения Темрюкского района II созыва от 25 марта 2014 года № 595 «Об утверждении правил землепользования и застройки на территории Темрюкского городского поселения Темрюкского района Краснодарского края»).

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

На основе проекта планировки разрабатывается проектная документация на строительство отдельных объектов капитального строительства и градостроительных комплексов с проведением комплекса необходимых инженерно-геодезических и инженерно-геологических изысканий.

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

В пределах территории проекта планировки земельного участка, расположенного в кадастровом квартале 23:30:0000000, расположенного в западной части города Темрюка, планируется размещение жилых домов.

В соответствии с правилами землепользования и застройки Темрюкского городского поселения Темрюкского района, рассматриваемый земельный участок располагается в зоне смешанной жилой застройки – Ж-2.

Согласно правилам землепользования и застройки Темрюкского городского поселения Темрюкского района, утвержденным решением LXXVII сессии Совета Темрюкского городского поселения Темрюкского района III созыва от 27 августа 2019 года № 586 «О внесении изменений в решение LXXVII сессии Совета Темрюкского городского поселения Темрюкского района II созыва от 25 марта 2014 года № 595 «Об утверждении правил землепользования и застройки на территории Темрюкского городского поселения Темрюкского района Краснодарского края», формируемые и перераспределяемые земельные участки имеют виды разрешенного использования:

Предельные параметры земельных участков и разрешенного строительства в соответствии с Правилами:

**1) Ведение садоводства:**

- минимальная (максимальная) площадь земельных участков – 400 (500 000) кв. м;
- минимальный отступ строений от красной линии улиц – 5 м;
- минимальный отступ строений от красной линии проездов – 3 м;
- минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м;
- максимальное количество этажей зданий – 2 эт.;
- максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50%.

Застройка земельного участка осуществляется в соответствии с предельными параметрами разрешенного строительства, установленными Правилами землепользования и застройки Темрюкского городского поселения Темрюкского района.

Планировочная организация проекта планировки подчинена сложившейся градостроительной ситуации:

- конфигурации участка;
- местоположению в системе г. Темрюка;
- направлениям основных дорожных магистралей;
- рельефу местности;
- планировочным ограничениям и установленным регламентам.

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

- перераспределение земельных участков;
- формирование земельных участков;
- установление границ земельных участков;
- выделение объекта планировочной структуры;

- установление границ территории общего пользования;
- установление границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства;
- определение местоположения границ образуемых и изменяемых земельных участков;
- установление, изменение, красных линий;
- уточнение виды разрешенного использования земельных участков.

В основу архитектурно-планировочной организации проектируемой территории положена идея создания современного, благоустроенного квартала для ведения садоводства, гармонично развивающегося в существующем природно-ландшафтном окружении, на основе анализа существующего положения, в увязке вновь осваиваемого земельного участка с существующей территорией города с учетом сложившихся транспортных связей, конфигурации отведенного для строительства земельного участка.

### Технико-экономические показатели

Таблица 1

№ п/п	Показатели	Единицы измерения	Современное состояние на 2019 г.
1	2	3	4
<b>1.</b>	<b>Территория</b>		
1.1	Площадь проектируемой территории, всего	га	<b>1,58</b>
	в том числе территории:		
	застройка жилыми домами	га	<b>1,09</b>
1.2	Территории общего пользования - всего	га	<b>0,49</b>
	в том числе:		
	проезды с твердым покрытием	га	<b>0,15</b>
	протяженность улично-дорожной сети	м	<b>205,0</b>
	тротуары	га	<b>0,04</b>
	проектируемые автомобильные съезды	га	<b>0,01</b>
	озеленение улиц и дорог	га	<b>0,29</b>
<b>2.</b>	<b>Население</b>		
2.1	Численность населения	чел.	<b>36</b>
2.2	Плотность населения	чел./га	<b>33</b>

№ п/п	Показатели	Единицы измерения	Современное состояние на 2019 г.
1	2	3	4
3.	Количество участков на проектируемой территории – всего, из них:		12
	проектируемые земельные участки	шт.	12

**2. 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.**

Проект планировки и проект межевания территории площадью 15876,0 кв. м, в кадастровом квартале 23:30:0000000 по адресу: Краснодарский край, Темрюкский район, г. Темрюк, предусматривает освоение территории земельного участка площадью 1,58 га.

Проектом предусмотрены объекты инженерной инфраструктуры.

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.

Для подъезда к жилым домам проектом предусматривается устройство проездов с твердым покрытием.

Проезды имеют следующие параметры:

число полос движения – 2;

ширина проезжей части – 6,0 м.

#### **Инженерное оборудование и благоустройство территории**

Проект планировки предусматривает электроснабжение, водоснабжение, канализование в водонепроницаемые выгребы (при обязательном согласовании с органами санитарно-эпидемиологического надзора) и организованное водоотведение с территории. Газоснабжение проектируемой территории не требуется в силу сезонного (не постоянного) проживания.



Вопросы инженерного оборудования, согласно заданию на разработку градостроительной документации, будут решаться на последующих стадиях проектирования.

Удаление твёрдых бытовых отходов осуществляется самостоятельно.

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.

Для системы поверхностного ливневого водоотвода проектируемых участков предлагается открытая система (железобетонные лотки с решетками) со сбросом вод в существующий дренажный канал станции.

Система зеленых насаждений формируется для оздоровления окружающей жизненной среды, обогащения внешнего облика жилого образования. Озеленение улиц и проездов в основном должно обеспечивать защиту жилых домов и озелененных территорий от шума и пыли, для чего используют рядовые посадки деревьев вдоль улиц.

**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.**

Проектируемая территория земельного участка общей площадью 15876,0 кв. м в кадастровом квартале 23:30:0000000, расположенного по адресу: Краснодарский край, Темрюкский район, г. Темрюк предусмотрена для строительства жилых домов.

Реализация проекта предполагается в один этап.

#### **Межевание территории.**

Межевание объектов землеустройства представляет собой работы по установлению на местности границ муниципальных образований и других административно-территориальных образований, границ земельных участков с закреплением таких границ межевыми знаками и определению их координат.

Межевание объектов землеустройства проводится:

1) как технический этап реализации утверждённых проектных решений о местоположении границ объектов землеустройства при образовании новых или упорядочении существующих объектов землеустройства;

2) как мероприятия по уточнению местоположения на местности границ объектов землеустройства при отсутствии достоверных сведений об их местоположении путём согласования границ на местности;

3) как мероприятие по восстановлению на местности границ объектов землеустройства при наличии в государственном земельном кадастре сведений, позволяющих определить положение границ на местности с точностью межевания объектов землеустройства (проведённая работа позволит в дальнейшем внести в государственный земельный кадастр упомянутые выше необходимые сведения).

Основной чертёж выполнен и оформлен с учётом нормативов градостроительного проектирования Краснодарского края (с изменениями, утверждёнными приказом департамента по архитектуре и градостроительству Краснодарского края от 23.08.2018 № 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»).

Красные линии - границы, отделяющие территории кварталов, микрорайонов и других элементов планировочной структуры от улиц, проездов и площадей в городских и сельских поселениях.

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.

Установление границ земельных участков на местности следует выполнять в соответствии с требованиями федерального законодательства, а также инструкции по проведению межевания.

**Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, в том числе возможные способы их образования.**

Объект проектируемого строительства планируется к размещению на территории субъекта Российской Федерации Краснодарского края. Согласно административному делению Краснодарского края, территория объекта изысканий расположена в границах Темрюкского городского поселения, Темрюкского района, Краснодарского края.

Проектируемая территория, на которую разрабатывается проект планировки, расположена в границах кадастрового квартала 23:30:0000000.

Площадь проектируемого участка составляет 1,58 га.

Сведения о ранее образованных земельных участках (архивных) в границах проекта планировки, прошедших государственный кадастровый учет, отражены в таблице 1.

**Таблица 1**

№ п/п	Кадастровый номер изменяемого участка	Вид права	Право обладатель	Месторасположение	Категория земель	Разрешенное исп.	Пл. обр. ЗУ, кв. м	Разр. исп. В соответствии с классификатором
1	23:30:0000000:3234	Государственная собственность	-	Краснодарский край, р-н Темрюкский, г. Темрюк	Земли населенных пунктов	Для ведения гражданами садоводства и огородничества	15876,0 кв. м	Ведение садоводства
2	23:30:0000000:3140	Государственная собственность	-	Краснодарский край, р-н Темрюкский, г. Темрюк	Земли населенных пунктов	Для иных видов использования, характерных для населенных пунктов	20676,0 кв. м	Объекты гаражного назначения

**Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, которые будут отнесены к территориям общего пользования или имуществу общего пользования, в том числе, в отношении которых предполагаются резервирование и (или) изъятие для государственных или муниципальных нужд**  
Площади образуемых земельных участков, относимые к территории общего пользования см. в таблице 2.

Таблица 2

№ п.п.	Показатели	Ед. измерения	Количество, всего
1	Территории общего пользования всего, в том числе:	га	0,49
	- проезды с твердым покрытием	га	0,15
	- тротуары	га	0,04
	- проектируемые автомобильные съезды	га	0,01
	- озеленение улиц и дорог	га	0,29

Заместитель главы  
Темрюкского городского поселения  
Темрюкского района

  
А.В. Сокиркин