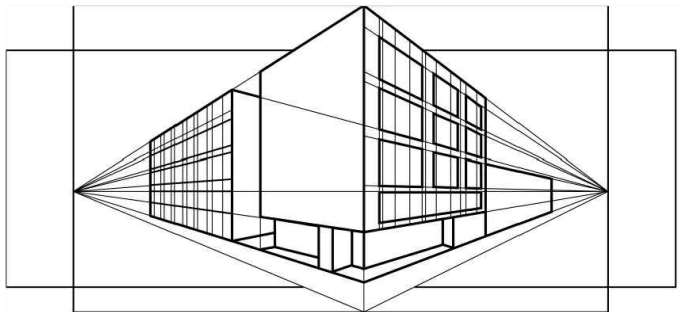




НОВАЯ АРХИТЕКТУРА

проектная студия

ИП Чечина В.И., ИНН 235205330420 ОГРНИП 319237500319433

e-mail: new-arch2019@mail.ru

Член СРО "Межрегионпроект", г. Санкт-Петербург
регистрационный номер СРО-П-161-09092010

Заказчик: Пушкарь В.В.,
Евтушенко Г.В.

**Проект планировки территории, совмещенный с проектом
межевания, в границах ЗАО "Северные сады" в кадастровом
квартале 23:30:1203000, расположенной по адресу:
Краснодарский край, Темрюкский район, г. Темрюк**

ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

ТОМ 1

Основная (утверждаемая) часть
проекта планировки территории

2021 - 100

ИП Чечина В.И.

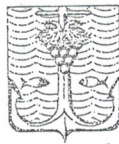
Темрюк - 2023

№	Наименование	Масштаб	Количество листов	Гриф секретности
1	2	3	4	5
1.	Основная (утверждаемая) часть проекта планировки территории			
	<u>Текстовая часть</u>			
1.1	Проект планировки территории, совмещенный с проектом межевания, в границах ЗАО "Северные сады" в кадастровом квартале 23:30:1203000, расположенной по адресу: Краснодарский край, Темрюкский район, г. Темрюк Том 1. 2021-100-ППТ1.ТЧ	—	9	н/с
	<u>Графическая часть</u>			
1.2	Чертеж планировки территории. 2021-100-ППТ1.ГЧ1	М 1:1000	1	н/с
2.	Материалы по обоснованию проекта планировки территории			
	<u>Текстовая часть</u>			
2.1	Проект планировки территории, совмещенный с проектом межевания, в границах ЗАО "Северные сады" в кадастровом квартале 23:30:1203000, расположенной по адресу: Краснодарский край, Темрюкский район, г. Темрюк Том 2. 2021-100-ППТ2.ТЧ	—	13	н/с
	<u>Графическая часть</u>			
2.2	Фрагмент карты планировочной структуры территорий населенного пункта с отображением границ элементов планировочной структуры. 2021-100-ППТ2.ГЧ1	—	1	н/с
2.3	Схема организации улично-дорожной сети и движения транспорта. 2021-100-ППТ2.ГЧ2	М 1:1000	1	н/с
2.4	Поперечный профиль улицы. 2021-100-ППТ2.ГЧ3	—	1	н/с
2.5	Схема границ территорий объектов культурного наследия, совмещенная со схемой границ зон с особыми условиями использования территорий. 2021-100-ППТ2.ГЧ4	М 1:10 000	1	н/с

						2021 – 100 – СП			
Изм.	Кол.	Лист	№	Подп.	Дата				
						Состав проекта планировки	Марка	Лист	Листов
Разработал		Чечина			01.23		ПП	1	2
							ИП Чечина В.И. ИНН 235205330420 ОГРНИП 319237500319433		
Н.контр.		Кочева			01.23				

2.6	Схема, отображающая местоположение существующих объектов капитального строительства, совмещенная со схемой размещения инженерных сетей и сооружений. 2021-100-ППТ2.ГЧ5	М 1:1000	1	н/с
2.7	Схема вертикальной планировки и инженерной подготовки территории. 2021-100-ППТ2.ГЧ6	М 1:1000	1	н/с
2.8	Разбивочный чертеж красных линий в линейных размерах и координатах. 2021-100-ППТ2.ГЧ7	М 1:1000	1	н/с

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взаим. инв. №							Лист	
Изм.	Кол.	Лист	№	Подп.	Дата	2021 – 100 – СП				2



АДМИНИСТРАЦИЯ ТЕМРЮКСКОГО ГОРОДСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ
ТЕМРЮКСКОГО РАЙОНА

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

от 30.09.2011

№ 1018

город Темрюк

О подготовке проекта планировки территории, совмещенного с проектом межевания в границах ЗАО «Северные сады» в кадастровом квартале 23:30:1203000, расположенной по адресу: Краснодарский край, Темрюкский район, г. Темрюк

В соответствии со статьями 41, 42, 43, 46 Градостроительного Кодекса Российской Федерации, Федеральным законом от 6 октября 2003 года № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Уставом Темрюкского городского поселения Темрюкского района, на заявления Пушкарь Валерия Викторовича и Евтушенко Галины Владимировны п о с т а н о в л я ю:

1. Разрешить подготовить проект планировки территории, совмещенный с проектом межевания в границах ЗАО «Северные сады» в кадастровом квартале 23:30:1203000, расположенной по адресу: Краснодарский край, Темрюкский район, г. Темрюк.

2. Ведущему специалисту (по организационным вопросам и взаимодействию со средствами массовой информации (СМИ)) (Кузина) обеспечить официальное опубликование 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 постановления возложить на заместителя главы Темрюкского городского поселения Темрюкского района М.В. Казакову.

4. Постановление вступает в силу после его официального опубликования.

Исполняющий обязанности главы
Темрюкского городского поселения
Темрюкского района



А.В. Румянцева

Содержание

Введение.....	2
1. Чертеж красных линий.....	4
2. Характеристики планируемого развития территории.....	5
3. Характеристики объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения.....	5
4. Характеристики объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, необходимых для развития территории в границах элемента планировочной структуры, в том числе объектов, включенных в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программы комплексного развития транспортной инфраструктуры, программы комплексного развития социальной инфраструктуры.....	7
5. Сведения о плотности и параметрах застройки территории, необходимые для планируемого размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения	8
6. Планируемые мероприятия по обеспечению сохранения применительно к территориальным зонам, фактических показателей обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и фактических показателей территориальной доступности таких объектов для населения.....	8
7. Положения об очередности планируемого развития территории.....	9

Инв. № подл.	Подп. и дата								
Инв. № подл.							2021 – 100 – ППТ1.ТЧ		
	Изм.	Кол.	Лист	№	Подп.	Дата	Пояснительная записка		
	Разработал		Чечина			01.23			
	Н.контр.		Кочева			01.23			
							Марка	Лист	Листов
							ПП	1	9
							ИП Чечина В.И. ИНН 235205330420 ОГРНИП 319237500319433		

Введение

Проект планировки территории, совмещенный с проектом межевания, в границах ЗАО "Северные сады" в кадастровом квартале 23:30:1203000, расположенной по адресу: Краснодарский край, Темрюкский район, г. Темрюк выполнен на основании постановления администрации Темрюкского городского поселения Темрюкского района от 30.09.2021 г. № 1018.

Проект планировки территории 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*», утвержденного приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 30 декабря 2016 года № 1034/пр. и введенный в действие 1 июля 2017 года;
- нормативов градостроительного проектирования Краснодарского края, утвержденных приказом департамента по архитектуре и градостроительству Краснодарского края от 16.04.2015 №78 «Об утверждении нормативов градостроительного проектирования Краснодарского края» (с изменениями от 12 сентября 2022 года);
- 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»;
- местных нормативов градостроительного проектирования Темрюкского городского поселения Темрюкского района, утвержденных решением сессии XXIII Совета Темрюкского городского поселения Темрюкского района III созыва от 26.01.2016 № 179 «Об утверждении местных нормативов градостроительного

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взаим. инв. №	муниципального образования Темрюкский район VI созыва от 20.10.2017 № 348 «Об утверждении нормативов градостроительного проектирования муниципального образования Темрюкский район»; - местных нормативов градостроительного проектирования Темрюкского городского поселения Темрюкского района, утвержденных решением сессии XXIII Совета Темрюкского городского поселения Темрюкского района III созыва от 26.01.2016 № 179 «Об утверждении местных нормативов градостроительного								
			2021 – 100 – ППТ1.ТЧ						Лист		
									2		
Изм.	Кол.	Лист	№	Подп.	Дата						

- санитарных, противопожарных и других норм проектирования.

- схема территориального планирования муниципального образования Темрюкский район;

- Генеральный план Темрюкского городского поселения Темрюкского района, утвержденный решением 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» (в редакции решения XXII сессии Совета Темрюкского городского поселения Темрюкского района III созыва 27 октября 2020г. № 137);

- Правила землепользования и застройки Темрюкского городского поселения Темрюкского района Краснодарского края (далее – Правила), утвержденные решением LXXVII сессии Совета Темрюкского городского поселения Темрюкского района II созыва от 25 марта 2014 года № 595 «Об утверждении Правил землепользования и застройки Темрюкского городского поселения Темрюкского района Краснодарского края» (в редакции решения LIX сессии Совета Темрюкского городского поселения Темрюкского района IV созыва от 23 декабря 2022 года № 376).

Утвержденный проект планировки территории является основой для разработки проекта межевания территории, границ земельных участков, установления публичных сервитутов. Проект разработан на материалах топографической съемки масштаба 1:1000, предоставленной Заказчиком. Система координат, в соответствии с приказом Федеральной службы земельного кадастра России от 28.03.2002 г. № П/256, принята МСК-23.

Исходные данные:

«Проект планировки территории, совмещенный с проектом межевания, в границах ЗАО "Северные сады" в кадастровом квартале 23:30:1203000,

Взаим. инв. №	установления публичных сервитутов. Проект разработан на материалах топографической съемки масштаба 1:1000, предоставленной Заказчиком. Система координат, в соответствии с приказом Федеральной службы земельного кадастра России от 28.03.2002 г. № П/256, принята МСК-23.						Лист 3
Подп. и дата	<u>Исходные данные:</u> «Проект планировки территории, совмещенный с проектом межевания, в границах ЗАО "Северные сады" в кадастровом квартале 23:30:1203000,						
Инв. № подл.							2021 – 100 – ППТ1.ТЧ
Изм.	Кол.	Лист	№	Подп.	Дата		

расположенной по адресу: Краснодарский край, Темрюкский район, г. Темрюк» разработан на основании:

- технического задания на подготовку проекта планировки территории, совмещенного с проектом межевания;
- постановления администрации Темрюкского городского поселения Темрюкского района от 30.09.2021 г. № 1018;
- заключений Управления государственной охраны объектов культурного наследия администрации Краснодарского края № 78-18-11096/21, 78-18-11097/21, 78-18-11098/21, 78-18-11099/21 от 16.07.2021 г., №78-18-19626/21 от 06.12.2021г.;
- технического отчета по результатам инженерно-геологических изысканий для подготовки документов по планировке территории и выборе площадок строительства, разработанного ИП О.Е. Ахлюстин;
- технических условий №06-02/0439-21-вд, выданных филиалом ПАО "Россети Кубань" Славянские электрические сети.

1. Чертеж красных линий

Чертеж планировки территории (чертеж красных линий) выполнен и оформлен с учётом нормативов градостроительного проектирования Краснодарского края, утвержденных приказом департамента по архитектуре и градостроительству Краснодарского края от 16.04.2015 № 78 «Об утверждении нормативов градостроительного проектирования Краснодарского края» (с изменениями на 12 сентября 2022 года).

Красные линии – линии, обозначающие существующие, планируемые (изменяемые, вновь образуемые) границы территорий общего пользования и (или) границы территорий, занятых линейными объектами и (или) предназначенных для размещения линейных объектов.

Красные линии в границах проектируемой территории ранее не установлены. Устанавливаемые красные линии и каталог координат характерных точек смотреть в томе 2, в разделе графических материалов на листе 201 - 100 - ППТ2. ГЧ7.

Красные линии обязательны для соблюдения всеми субъектами градостроительной деятельности, участвующими в процессе проектирования и

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взаим. инв. №	(изменяемые, вновь образуемые) границы территорий общего пользования и (или) границы территорий, занятых линейными объектами и (или) предназначенных для размещения линейных объектов.					
			Красные линии в границах проектируемой территории ранее не установлены. Устанавливаемые красные линии и каталог координат характерных точек смотреть в томе 2, в разделе графических материалов на листе 2021 - 100 - ППТ2. ГЧ7.					
Красные линии обязательны для соблюдения всеми субъектами градостроительной деятельности, участвующими в процессе проектирования и								
						2021 – 100 – ППТ1.ТЧ		Лист
								4
Изм.	Кол.	Лист	№	Подп.	Дата			

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. Характеристики планируемого развития территории

Территория, в отношении которой осуществляется подготовка проекта планировки, расположена в границах Темрюкского городского поселения г. Темрюка в границах кадастрового квартала 23:30:1203000 и отнесена к землям населенных пунктов.

Основным направлением развития рассматриваемой территории является размещение земельных участков согласно видов разрешенного использования для существующей территориальной зоны, выделения элементов планировочной структуры для размещения линейных объектов и улично-дорожной сети.

Согласно данных Карты градостроительного зонирования, входящей в состав Правил землепользования и застройки, рассматриваемая территории расположена в границах территориальной зоны Ж-2 - зоны смешанной жилой застройки.

Зона Ж-2 выделена для формирования территории для индивидуального жилищного строительства, малоэтажной многоквартирной жилой застройки, блокированной жилой застройки, среднеэтажной жилой застройки, для хранения автотранспорта, коммунального обслуживания, бытового обслуживания, общественного питания.

Данным проектом планировки предусмотрено перераспределение границ земельных участков, поставленных на кадастровый учет, в соответствии с п.8 ст.22 Федерального Закона от 13.07.2015 №218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости".

3. Характеристики объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения

Застройка проектируемой территории осуществляется в соответствии с

Инв. № подл.	Подп. и дата		Взаим. инв. №		Данным проектом планировки предусмотрено перераспределение границ земельных участков, поставленных на кадастровый учет, в соответствии с п.8 ст.22 Федерального Закона от 13.07.2015 №218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости".										
					3. Характеристики объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения										
					Застройка проектируемой территории осуществляется в соответствии с										
Изм.	Кол.	Лист	№	Подп.	Дата	2021 – 100 – ППТ1.ТЧ					Лист				
											5				

предельными параметрами разрешенного строительства, установленными Правилами землепользования и застройки Темрюкского городского поселения Темрюкского района.

Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства данной территории в соответствии с Правилами для индивидуального жилищного строительства:

- минимальная/максимальная площадь земельного участка – 300/2500 кв. м;
- минимальный отступ зданий, строений и сооружений от красной линии улиц, проездов - 5м, минимальный отступ от границ соседнего участка до жилого дома - 3м;
- предельное количество этажей зданий – 3 этажа (12 м);
- максимальный процент застройки в границах земельного участка – 65%;
- минимальная (максимальная) ширина земельного участка вдоль фронта улиц (проезда) -12 м.

На рассматриваемой территории сформировано 27 земельных участков, предназначенных для индивидуального жилищного строительства.

Проектом предусмотрено размещение детской игровой площадки и трансформаторной подстанции в юго-западной части территории.

Таблица 1.

№ п/п	Наименование показателей	Единицы измерения	Показатели
1.	Территория		
1.1	Площадь проектируемой территории – всего, в том числе территории:	га	1,87
	- жилых зон	га	1,26
	- территории общего пользования	га	0,59
	- территории инженерных сооружений	га	0,02
2.	Население		
2.1	Численность населения	чел.	81
2.2	Плотность населения	чел./га	43
3.	Жилищный фонд		
3.1	Количество участков для жилищного строительства	шт.	27

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взаим. инв. №							Лист 6
Изм.	Кол.	Лист	№	Подп.	Дата	2021 – 100 – ППТ1.ТЧ			

На рассматриваемой территории объекты капитального строительства производственного, общественно-делового и иного назначения отсутствуют.

Подъезд к проектируемой территории в системе городского поселения предусматривается по существующей автомобильной дороге местного значения.

4. Характеристики объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, необходимых для развития территории в границах элемента планировочной структуры, в том числе объектов, включенных в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программы комплексного развития транспортной инфраструктуры, программы комплексного развития социальной инфраструктуры

Транспортная инфраструктура.

Подъезд к территории проектирования осуществляется по автомобильной дороге общего пользования местного значения асфальтированной.

Проектом запланировано размещение тупикового проезда с разворотной площадкой 15х15 м в границах рассматриваемой территории с обустройством пешеходной зоны. Ширина территории для размещения улично-дорожной сети - 15 м. Запланирована пешеходная зона с обустройством тротуаров шириной 1,25 м с обеих сторон проезжей части улицы.

Подъезд к трансформаторной подстанции осуществляется по проезду шириной 3,0 м.

Красные линии установлены с учетом требований Градостроительного кодекса Российской Федерации и согласно РДС 30-201-98 «Инструкция о порядке проектирования и установления красных линий в городах и других поселениях Российской Федерации».

Инженерная инфраструктура.

На расстоянии 9,9 м от западной границы рассматриваемой территории проходит линия электропередач напряжением 10 кВ. Проектом предусмотрено размещение некапитальной трансформаторной подстанции в юго-западной части территории. Электроснабжение проектируемой территории выполнить согласно технических условий №06-02/0439-21-вд, выданных филиалом ПАО "Россети

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взаим. инв. №	Российской Федерации».						
			<u>Инженерная инфраструктура.</u>						
			На расстоянии 9,9 м от западной границы рассматриваемой территории проходит линия электропередач напряжением 10 кВ. Проектом предусмотрено размещение некапитальной трансформаторной подстанции в юго-западной части территории. Электроснабжение проектируемой территории выполнить согласно технических условий №06-02/0439-21-вд, выданных филиалом ПАО "Россети						
Изм.	Кол.	Лист	№	Подп.	Дата	2021 – 100 – ППТ1.ТЧ			Лист
									7

Кубань" Славянские электрические сети.

Проектом предусмотрена прокладка сетей водопровода с одной стороны улицы.

Канализование в границах рассматриваемой территории предусматривается в водонепроницаемые септики на каждом земельном участке индивидуального жилищного строительства.

Для системы поверхностного ливневого водоотвода проектируемой территории предлагается открытая система дорожных лотков со сбросом вод в существующий дренажную систему населенного пункта.

Обеспечение проектируемой территории и объектов капитального строительства инженерными коммуникациями обеспечивается за счет средств собственника территории.

Размещение проектируемых инженерных сетей уточнить на стадии разработки соответствующей проектной документации после получения технических условий.

5. Сведения о плотности и параметрах застройки территории, необходимые для планируемого размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения

Согласно данных Генерального плана Темрюкского городского поселения и Схемы территориального планирования муниципального образования Темрюкский район в границах рассматриваемой территории объекты федерального значения, объекты регионального значения отсутствуют.

6. Планируемые мероприятия по обеспечению сохранения применительно к территориальным зонам, фактических показателей обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и фактических показателей территориальной доступности таких объектов для населения

Линейные объекты и объекты капитального строительства, подлежащие переносу из зоны планируемого размещения объекта в данном проекте не предусмотрены.

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взаим. инв. №	6. Планируемые мероприятия по обеспечению сохранения применительно к территориальным зонам, фактических показателей обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и фактических показателей территориальной доступности таких объектов для населения																										
			Линейные объекты и объекты капитального строительства, подлежащие переносу из зоны планируемого размещения объекта в данном проекте не предусмотрены.																										
<table><tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>Изм.</td><td>Код.</td><td>Лист</td><td>№</td><td>Подп.</td><td>Дата</td><td></td></tr></table>																					Изм.	Код.	Лист	№	Подп.	Дата		2021 – 100 – ППТ1.ТЧ	Лист
Изм.	Код.	Лист	№	Подп.	Дата																								
							8																						

7. Положения об очередности планируемого развития территории

Проект планировки территории, совмещенный с проектом межевания, в границах ЗАО "Северные сады" в кадастровом квартале 23:30:1203000, расположенной по адресу: Краснодарский край, Темрюкский район, г. Темрюк предусматривает освоение территории площадью 18700 м².

Очередность строительства принята в соответствии с наличием существующих транспортных и инженерных инфраструктур.

В первую очередь, это наличие удобного подъезда к территории и необходимость развития инженерной инфраструктуры - дорог, систем водоснабжения, водоотведения, электроснабжения.

1-я очередь - инженерная подготовка территории;

2-я очередь - размещение объектов транспортной и инженерной инфраструктуры.

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взаим. инв. №							Лист
							2021 – 100 – ППТ1.ТЧ	9	
Изм.	Кол.	Лист	№	Подп.	Дата				

