

Индивидуальный Предприниматель
ШАПОВАЛ СЕРГЕЙ НИКОЛАЕВИЧ
Союз «Комплексное Объединение Проектировщиков» (СРО-П-133-01022010)
Регистрационный номер члена саморегулируемой организации
П-133-235200455746-1050

Заказчик: СНТ «ЗЕЛЁНЫЙ ГОРОД»

**ДОКУМЕНТАЦИЯ
ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ
(ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ И ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ В
ГРАНИЦАХ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА С
КАДАСТРОВЫМ НОМЕРОМ 23:30:1203000:3519.
КРАСНОДАРСКИЙ КРАЙ, ТЕМРЮКСКИЙ РАЙОН,
Г. ТЕМРЮК**

**ТОМ I.
ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ
(основная часть проекта планировки)**

**Том. 1.3
Положения об очередности планируемого развития
территории**

ДПТ-10-2025-Т1.3

г. Темрюк
2025 г.

Индивидуальный Предприниматель
ШАПОВАЛ СЕРГЕЙ НИКОЛАЕВИЧ

Союз «Комплексное Объединение Проектировщиков» (СРО-П-133-01022010)
Регистрационный номер члена саморегулируемой организации
П-133-235200455746-1050

Заказчик: СНТ «ЗЕЛЁНЫЙ ГОРОД»

**ДОКУМЕНТАЦИЯ
ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ
(ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ И ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ В
ГРАНИЦАХ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА С
КАДАСТРОВЫМ НОМЕРОМ 23:30:1203000:3519.
КРАСНОДАРСКИЙ КРАЙ, ТЕМРЮКСКИЙ РАЙОН,
Г. ТЕМРЮК**

**ТОМ I.
ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ**
(основная часть проекта планировки)

**Том. 1.3
Положения об очередности планируемого развития
территории**

ДПТ-10-2025-Т1.3

Индивидуальный
Предприниматель

С.Н. Шаповал

г. Темрюк
2025 г.

Согласовано			
Инов. № подл.	Подп. и дата	Взам. Инов. №	

СОСТАВ ТОМА II

Проект межевания территории

Основная часть проекта межевания	
Том 2.1.	Пояснительная записка (проект межевания)
Том 2.2.	Графические материалы (проект межевания)
Материалы по обоснованию проекта межевания	
Том 2.3.	Графические материалы (обоснование проекта межевания)

Согласованно		

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. Инв. №
--------------	--------------	--------------

Изм.	Кол.уч	Лист	Недок	Подп.	Дата

ДПТ-10-2025-Т1.3.СП

ПЕРЕЧЕНЬ ГРАФИЧЕСКИХ МАТЕРИАЛОВ

№ п/п	Наименование чертежа	Масштаб	Марка чертежа	Примечание
Том 1.1. Графические материалы				
1	Чертеж планировки территории	1:1000	ПП-1	Бумажный носитель, электронная версия программы: PDF, AutoCAD
Том 1.6. Графические материалы (обоснование проекта планировки)				
2	Карта планировочной структуры территории Темрюкского городского поселения с отображением границ элементов планировочной структуры	б/м	ПП-2	Бумажный носитель, электронная версия программы: PDF, AutoCAD
3	Схема организации движения транспорта (включая транспорт общего пользования) и пешеходов, отражающая местоположение объектов транспортной инфраструктуры и учитывающая существующие и прогнозные потребности в транспортном обеспечении на территории со схемой организации улично-дорожной сети	1:1000	ПП-3	Бумажный носитель, электронная версия программы: PDF, AutoCAD
4	Схема границ зон с особыми условиями использования территории со схемой границ территорий объектов культурного наследия	1:1000	ПП-4	Бумажный носитель, электронная версия программы: PDF, AutoCAD
5	Схема, отображающая местоположение существующих объектов капитального строительства, в том числе линейных объектов, объектов, подлежащих сносу, объектов незавершенного строительства, а так же проходов к водным объектам общего пользования и их береговым полосам	1:1000	ПП-5	Бумажный носитель, электронная версия программы: PDF, AutoCAD
6	Схема вертикальной планировки территории	1:1000	ПП-6	Бумажный носитель, электронная версия программы: PDF, AutoCAD
7	Схема инженерной подготовки территории и инженерной защиты территории	1:1000	ПП-7	Бумажный носитель, электронная версия программы: PDF, AutoCAD
Том 2.2. Графические материалы (проект межевания)				
8	Чертеж межевания территории	1:1000	ПМ-1	Бумажный носитель, электронная версия программы: PDF, AutoCAD
Том 2.3. Графические материалы (обоснование проекта межевания)				
9	Чертеж, отображающий границы существующих земельных участков, границы зон с особыми условиями использования территории, местоположение существующих объектов капитального строительства, границы особо охраняемых природных территорий и границы территорий объектов культурного наследия	1:1000	ПМ-2	Бумажный носитель, электронная версия программы: PDF, AutoCAD

Согласованно			
Инов. № подл.	Подп. и дата	Взам. Инов. №	

Содержание тома

№ п/п	Наименование	Лист
1	Введение	1
2	Положение об очередности планируемого развития территории, содержащие этапы проектирования, строительства, реконструкции объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения	4

Согласовано		

Взам. Инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

						ДПТ-10-2025-Т1.3.С						
Изм.	Кол.уч	Лист	№док	Подп.	Дата							
Разработал		Шаповал			10.2025	Состав проектной документации				Стадия	Лист	Листов
										П	1	1
ГАП		Шаповал			10.2025					ИП Шаповал С.Н.		

1. ВВЕДЕНИЕ.

Проект планировки территории является базовым градостроительным документом, который разрабатывается в соответствии с генеральным планом сельского поселения. Он является его уточнением и развитием, доведенным до степени, позволяющей сформулировать круг конкретных градостроительных задач по планировочной организации территориального компонента генплана населенного пункта - отдельного района, микрорайона, квартала. В нем уточняются объекты градостроительного проектирования, для которых составляются проекты застройки.

Данной документацией по планировке территории (проект планировки и проект межевания в границах земельного участка с кадастровым номером 23:30:1203000:3519. Краснодарский край, Темрюкский район, г. Темрюк решаются следующие вопросы:

- выделение элементов планировочной структуры, в отношении которого возможна разработка документации по планировке территории;
- установление границ земельных участков;
- установление границ территорий общего пользования;
- установление границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства;
- определение местоположения границ образуемых земельных участков;
- установление, изменение, отмена красных линий.

Проект планировки территории решает только принципиальные вопросы размещения объектов строительства.

Утвержденный проект планировки является основой для выноса в натуру красных линий, границ земельных участков, установления публичных сервитутов, а также используется при разработке инвестиционно-градостроительных паспортов территорий и объектов.

Для осуществления строительства необходима разработка рабочих проектов отдельных объектов с проведением комплекса необходимых инженерно-геодезических и инженерно-геологических изысканий.

При разработке проекта планировки использовались:

1. Градостроительный кодекс Российской Федерации.
2. Градостроительный кодекс Краснодарского края.
3. Земельный кодекс Российской Федерации.
4. Водный кодекс Российской Федерации.

Согласовано						ДПТ-10-2025-Т1.3					
Взам. Инв. №						Пояснительная записка					
Подп. и дата						ИП Шаповал С.Н.					
Инв. № подл.						ИП Шаповал С.Н.					

Изм.	Кол.уч	Лист	№док	Подп.	Дата
Разработал		Шаповал			10.2025
ГАП		Шаповал			10.2025

Стадия	Лист	Листов
П	1	6

5. Лесной кодекс Российской Федерации.
6. Федеральный закон от 30 марта 1999 года № 52-ФЗ «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения».
7. Федеральный закон от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности»;
8. Федеральный закон № 68-ФЗ от 21.12.94 г. «О защите населения и территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера»;
9. Федеральный закон от 23 февраля 1995 года № 26-ФЗ «О природных лечебных ресурсах, лечебно-оздоровительных местностях и курортах».
10. Федеральный закон от 25 июня 2002 года № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации».
11. Федеральный закон от 29.07.2017 N 217-ФЗ «О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации».
12. СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов».
13. СанПиН 2.1.4.1110-02 «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения».
14. СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*».
15. СП 53.13330.2019 «Планировка и застройка территории ведения гражданами садоводства. Здания и сооружения (СНиП 30-02-97* Планировка и застройка территорий садоводческих (дачных) объединений граждан, здания и сооружения)».
16. Нормативы градостроительного проектирования Краснодарского края, утверждённые Приказом Департамента по архитектуре и градостроительству Краснодарского края от 16 апреля 2015 года № 78.
17. Постановление ЗСК Краснодарского края от 15 июля 2009 года № 1492-П «Об установлении ширины водоохранных зон и ширины прибрежных полос рек и ручьев, расположенных на территории Краснодарского края».
18. Стратегия социально - экономического развития Темрюкского района Краснодарского края до 2030 года.
19. Стратегии (программы) развития отдельных отраслей экономики, приоритетные национальные проекты, межгосударственных программ, программ социально-экономического развития Краснодарского края, планы и программы комплексного социально-экономического развития муниципальных образований (при их наличии) с учетом программ, принятых в установленном порядке и реализуемых за счет средств федерального бюджета, бюджета Краснодарского края, местных бюджетов, решений органов государственной власти, органов местного самоуправления, иных главных распорядителей средств соответствующих бюджетов, предусматривающих создание объектов федерального значения, объектов регионального значения,

Согласовано

Взам. Инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

ДПТ-10-2025-Т1.3

Лист

2

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подп.	Дата
------	--------	------	-------	-------	------

объектов местного значения, инвестиционных программ субъектов естественных монополий, организаций коммунального комплекса и сведений, содержащихся в федеральной государственной информационной системе территориального планирования (далее также - информационная система территориального планирования).

20. Постановление Правительства Российской Федерации от 7 декабря 1996 года № 1425 «Об утверждении Положения об округах санитарной и горно-санитарной охраны лечебно-оздоровительных местностей и курортов федерального значения».

21. Постановление Правительства РФ от 12.09.2015 № 972 «Об утверждении Положения о зонах охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации и о признании утратившими силу отдельных положений нормативных правовых актов Правительства Российской Федерации».

22. Закон Краснодарского края от 23 июля 2015 года №3223-КЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации, расположенных на территории Краснодарского края».

23. Постановление Правительства РФ от 31.03.2017 N 402 (ред. от 19.06.2019) «Об утверждении Правил выполнения инженерных изысканий, необходимых для подготовки документации по планировке территории, перечня видов инженерных изысканий, необходимых для подготовки документации по планировке территории, и о внесении изменений в постановление Правительства Российской Федерации от 19 января 2006 г. N 20».

24. Генеральный план Темрюкского городского поселения Темрюкского района Краснодарского края, утвержденный решением XX сессии Совета Темрюкского городского поселения Темрюкского района II-го созыва от 23.11.2010 года №127 "Об утверждении генерального плана Темрюкского городского поселения Темрюкского района" и изменённый решением LV сессии Совета Темрюкского городского поселения Темрюкский район IV созыва от 25 октября 2022 года № 353 «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».

25. Правила землепользования и застройки Темрюкского городского поселения, Темрюкского района, Краснодарского края, утвержденные решением XIV сессии Совета Темрюкского городского поселения Темрюкский район V созыва от 23 сентября 2025 года «О внесении изменения 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».

Согласовано	

Инов. № подл.	Подп. и дата	Взам. Инов. №

Изм.	Кол.уч	Лист	№док	Подп.	Дата

ДПТ-10-2025-Т1.3

Лист

3

24. Информация, содержащаяся в ГИСОГД.

Другие нормативные правовые акты, необходимые для учёта при разработке градостроительной документации.

Проект планировки разработан на топографической основе масштаба 1:500, выполненной в 2024 году.

Графические материалы выполнены в системе AutoCad.

Согласовано							ДПТ-10-2025-Т1.3	Лист
								4
	Изм.	Кол.уч	Лист	№док	Подп.	Дата		
	Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. Инв. №					

2. ПОЛОЖЕНИЯ ОБ ОЧЕРЕДНОСТИ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ, СОДЕРЖАЩИЕ ЭТАПЫ ПРОЕКТИРОВАНИЯ, СТРОИТЕЛЬСТВА, РЕКОНСТРУКЦИИ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ЖИЛОГО, ПРОИЗВОДСТВЕННОГО, ОБЩЕСТВЕННО- ДЕЛОВОГО И ИНОГО НАЗНАЧЕНИЯ

Проект планировки территории разрабатывается на земельные участки, расположенные в кадастровом квартале 23:30:1203000:3519 в юго-восточной части города Темрюк Темрюкского района площадью 23842 кв.м..

Границами проекта планировки и проекта межевания рассматриваемой территории являются:

- с запада земельный участок с кадастровым номером 23:30:1203000:4123, территория проектируемого массива для ведения садоводства;
- с севера земельный участок с кадастровым номером 23:30:1203000:3483 для ведения садоводства;
- с востока земли для размещения среднеэтажной жилой застройки с различными кадастровыми номерами;
- с юга земельный участок с кадастровым номером 23:30:1203000:161 для сельскохозяйственного производства;

Общая площадь проекта планировки в проектируемых границах 2,38 га.

Земельный участок имеет разрешённый вид использования – для ведения садоводства (13.2). Свободен от строений, изрыт, не используются в сельскохозяйственном отношении.

Проектируемая территория предусматривает перспективы территориального развития города, включая принципиальные решения по функциональному зонированию, планировочной структуре, инженерно-транспортной инфраструктуре, рациональному использованию природных ресурсов и охране окружающей среды.

Архитектурно-планировочная структура территории решена с учетом существующих планировочных факторов:

- предоставленными границами земельных участков;
- сложившейся планировочной структурой города;
- существующей инженерно-транспортной инфраструктурой.

В планировочном отношении территория представляет собой многоугольную структуру, что обусловлено рельефом, а также сформированными прилежащими земельными участками.

Согласовано	

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

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подп.	Дата

ДПТ-10-2025-Т1.3

Лист

5

Структурная организация территории построена как единое пространство для ведения садоводства и проживания одной семьи на своём земельном участке.

Проектируемый микрорайон включает в себя основную функциональную зону – **Зона застройки малоэтажными жилыми домами (до 4 этажей, включая мансардный).**

Зона так же предназначена для организации благоприятной и безопасной среды для ведения садоводства, социальным, культурным, бытовым и другим потребностям.

На проектируемой территории предлагается строительство садовых домов этажностью до 3-х этажей. Земельные участки имеют площади от 1444,0 кв.м. до 2294,0 кв.м., что полностью соответствует Правилам землепользования и застройки Темрюкского городского поселения Темрюкского района.

На участках планируются к возведению садовые дома площадью 100-150 кв.м..

Проектом планировки территории предусматривается, что очередность планируемого развития территории, будет вестись в один этап.

Финансирование работ по проектированию, строительству объектов капитального строительства садоводческого назначения будет вестись за счёт средств частных инвесторов.

Согласовано

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

