

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

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

**Заказчики:** Духовский В.Г.  
Духовская М.А.  
Духовский Г. В.

## **ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ**

**«Проект планировки территории и проект межевания территории,  
расположенной в кадастровом квартале 23:30:0601000 по адресному  
ориентирu: Краснодарский край, Темрюкский район,  
южнее ст-цы Тамань»**

**Шифр объекта:** 23-007

### **Том № 1**

Основная часть проекта планировки территории

г. Темрюк  
2023 г.

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

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

**Заказчики:** Духовский В.Г.  
Духовская М.А.  
Духовский Г. В.

## **ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ**

**«Проект планировки территории и проект межевания территории,  
расположенной в кадастровом квартале 23:30:0601000 по адресному  
ориентире: Краснодарский край, Темрюкский район,  
южнее ст-цы Тамань»**

**Шифр объекта:** 23-007

### **Том № 1**

Основная часть проекта планировки территории

Директор МУП МО ТР «А и Г»

Мартынюк А.А.

г. Темрюк  
2023 г.

**Проект планировки территории и проект межевания территории, расположенной в кадастровом квартале 23:30:0601000 по адресному ориентиру: Краснодарский край, Темрюкский район, южнее ст-цы Тамань**

1	23-007 - ПП	Проект планировки Основная (утверждаемая) часть проекта планировки территории	Бумажный носитель, электронная версия в формате PDF
2	23-007 - ПП	Проект планировки Материалы по обоснованию проекта планировки территории	Бумажный носитель, электронная версия в формате PDF
3	23-007 - ПМ	Проект межевания Основная (утверждаемая) часть проекта межевания территории	Бумажный носитель, электронная версия в формате PDF
4	23-007 - ПМ	Проект межевания Материалы по обоснованию проекта межевания территории	Бумажный носитель, электронная версия в формате PDF

Согласовано

Взам. инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл.

23-007-СПД

Изм	Кол.уч.	Лист	№ док	Подпись	Дата
Разработал		Курочкина			03.23
Рук.пр.гр.		Норина			03.23

Состав проектной документации

Стадия	Лист	Листов
ПП	1	1
МУП МОТР «А и Г»		

## ТЕХНИЧЕСКОЕ ЗАДАНИЕ

### Проект планировки и проект межевания территории, расположенной в кадастровом квартале 23:30:0601000 по адресному ориентиру: Краснодарский край, Темрюкский район, южнее ст-цы Тамань

№	Перечень основных данных и требований	Основные данные и требования
1.	Вид документации по планировке территории	Проект планировки территории, содержащий в своем составе проект межевания
2.	Наименование документации по планировке территории	Проект планировки и проект межевания территории, расположенной в кадастровом квартале 23:30:0601000 по адресному ориентиру: Краснодарский край, Темрюкский район, южнее ст-цы Тамань
3.	Основание для разработки документации по планировке территории	Задание на разработку градостроительной документации, статьи 41- 46 Градостроительного кодекса РФ
4.	Источник финансирования работ	Средства заказчика
5.	Заказчик (застройщик)	Духовский В.Г., Духовская М.А., Духовский Г. В.
6.	Площадь проектирования	1,74 га.
7.	Разработчик градостроительной документации	Определяется заказчиком
8.	Место расположения объекта	Краснодарский край, Темрюкский район, ст-ца Тамань
9.	Цели и задачи проекта	<p>Цели:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- выделение элементов планировочной структуры, в отношении которого возможна разработка документации по планировке территории;</li> <li>- установление границ земельных участков;</li> <li>- установление границ территорий общего пользования;</li> <li>- определение местоположения границ образуемых земельных участков;</li> <li>- установление, изменение, отмена красных линий.</li> </ul> <p>Задачи:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- определить границы земельных участков;</li> <li>- установить границы территорий общего пользования;</li> <li>- определить местоположение границ образуемых земельных участков;</li> <li>- определить координаты устанавливаемых красных линий.</li> </ul>
10.	Основные характеристики объекта градостроительного планирования	<p>При проектировании детально разработать положение 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, положение 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.</p>
11.	Нормативно-правовая база	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Градостроительный кодекс Российской Федерации.</li> <li>2. Градостроительный кодекс Краснодарского края.</li> <li>3. Земельный кодекс Российской Федерации.</li> <li>4. Водный кодекс Российской Федерации.</li> <li>5. Лесной кодекс Российской Федерации.</li> <li>6. Федеральный закон от 30 марта 1999 года № 52-ФЗ «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения».</li> <li>7. Федеральный закон от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности»;</li> </ol>

		<p>8. Федеральный закон № 68-ФЗ от 21.12.94 г. «О защите населения и территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера»;</p> <p>9. Федеральный закон от 23 февраля 1995 года № 26-ФЗ «О природных лечебных ресурсах, лечебно-оздоровительных местностях и курортах».</p> <p>10. Федеральный закон от 25 июня 2002 года № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации».</p> <p>11. СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов».</p> <p>12. СанПиН 2.1.4.1110-02 «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения».</p> <p>13. СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*».</p> <p>14. Нормативы градостроительного проектирования Краснодарского края, утверждённые Приказом Департамента по архитектуре и градостроительству Краснодарского края от 16 апреля 2015 года № 78.</p> <p>15. 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».</p> <p>16. Стратегия социально - экономического развития Темрюкского района Краснодарского края до 2030 года.</p> <p>17. 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, 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).</p> <p>18. 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».</p> <p>19. 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».</p> <p>20. 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».</p> <p>21. 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".</p> <p>22. Генеральный план Таманского сельского поселения Темрюкского района, утвержденный решением XLIX сессии Совета Таманского сельского поселения Темрюкского района II созыва от 28 ноября 2012 года № 206 «Об утверждении Генерального плана</p>
--	--	---

		<p>Таманского сельского поселения Темрюкского района» (в редакции решения XXXV сессии Совета муниципального образования Темрюкский район VII созыва от 26 июля 2022 г. № 286;</p> <p>23. Правила землепользования и застройки Таманского сельского поселения Темрюкского района, утвержденные решением LXXVII сессии Совета Таманского сельского поселения Темрюкского района II созыва от 29 мая 2014 года № 315 «Об утверждении Правил землепользования и застройки Таманского сельского поселения Темрюкского района» (в редакции решения XXVII сессии Совета муниципального образования Темрюкский район VII созыва от 25 февраля 2022 года № 206). 24. Информация, содержащаяся в ГИСОГД.</p> <p>Другие нормативные правовые акты, необходимые для учёта при разработке градостроительной документации.</p>
12.	Исходные данные	Материалы в соответствии с нормативными документами, указанными в п. 11, топографическая съемка предоставленная заказчиком, результаты инженерно-геологических изысканий по ранее изученным материалам, результаты археологических исследований.
13.	Перечень видов инженерных изысканий, необходимых для подготовки документации по планировке территории	В соответствии с постановлением Правительства РФ от 31.03.2017 № 402
14.	Требования к выполнению инженерных изысканий	Состав и объем инженерных изысканий установить с учетом требований технических регламентов программой инженерных изысканий (ч. 5 ст. 41.2 Градостроительного кодекса РФ).
15.	Требования по оформлению и представлению выполненных инженерных изысканий	Материалы и результаты инженерных изысканий представить для размещения в ГИСОГД на бумажных и электронных носителях в формате, позволяющем обеспечить их размещение, в ГИСОГД в соответствии с постановлением Правительства РФ от 13 марта 2020 г. N 279 "Об информационном обеспечении градостроительной деятельности", приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 6 августа 2020 г. N 433/пр "Об утверждении технических требований к ведению реестров государственных информационных систем обеспечения градостроительной деятельности, методики присвоения регистрационных номеров сведениям, документам, материалам, размещаемым в государственных информационных системах обеспечения градостроительной деятельности, справочников и классификаторов, необходимых для обработки указанных сведений, документов, материалов, форматов предоставления сведений, документов, материалов, содержащихся в государственных информационных системах обеспечения градостроительной деятельности"
16.	Порядок предоставления исходных данных	Исходные данные передаются Заказчиком Разработчику официальным письмом по акту приема-передачи.
17.	Основные требования к архитектурно-планировочному решению	Выполнение работ производится после предоставления Заказчиком исходных данных, перечисленных в п. 12 настоящего задания.
18.	Основные требования к составу, содержанию и форме представляемых материалов	Выполнить разработку проекта планировки и проекта межевания в соответствии со ст. 41 и 46 Градостроительного кодекса РФ.
19.	Иные требования и условия	Электронную версию проекта разработать в векторном изображении.
20.	Состав проектных материалов, передаваемых заказчику:	<p>Проектные материалы выдаются Заказчику в следующем порядке:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>В целях проведения процедуры согласования проекта с соответствующими согласующими органами в установленном порядке Исполнитель передает Заказчику следующие проектные материалы: <ul style="list-style-type: none"> <li>на бумажных носителях – 1 экз.</li> <li>электронная версия проекта (текстовая и графическая части в формате *. pdf) – 1 экз.</li> </ul> </li> <li>После утверждения документации по планировке территории Исполнитель передает Заказчику проект в полном объеме: <ul style="list-style-type: none"> <li>на бумажных носителях – 2 экз.</li> <li>на электронном носителе (текстовая часть и графическая часть в формате *.pdf) – 1 экз.</li> </ul> </li> </ol>

21.	Основные этапы разработки, согласования и предоставления документации по планировке территории:	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Первый этап:</b> провести систематизацию исходных данных и анализ существующего состояния территории, по результатам подготовить информационный отчет, подготовить результаты инженерных изысканий, сдать материалы инженерных изысканий в управление архитектуры и градостроительства Администрации для размещения в ГИСОГД.</li> <li>• <b>Второй этап:</b> сдача документации по планировке территории для утверждения в орган местного самоуправления</li> </ul>
22.	Срок окончания работ	В соответствии с календарным планом работ
23.	Порядок внесения изменений и дополнений в техническое задание	Дополнения (изменения) в настоящее техническое задание могут быть внесены в процессе подготовки, согласования и предоставления документации по планировке территории и оформляются как дополнение к техническому заданию.

Заказчик:

\_\_\_\_\_ В. Г. Духовский

\_\_\_\_\_ М.А. Духовская

\_\_\_\_\_ Г. В. Духовский

Исполнитель:

Директор МУП МО ТР «АиГ»

\_\_\_\_\_ А.А. Мартынюк

Обозначение	Наименование	стр
23-007-СПД	<b>Состав проектной документации</b>	
	<b>Исходные данные:</b>	
	- техническое задание на разработку документации	
23-007-СТ	<b>Содержание тома 1</b>	
23-007-ПП-ПЗ	<b>Пояснительная записка Основная (утверждаемая) часть проекта планировки территории</b>	
	Введение	1
	1. Разбивочный чертеж красных линий	2
	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.	3
	3. 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	9

Согласовано

Взам. инв. №

Подпись и дата

Изм.	Гол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата
Разработал	Курочкина				03.23
Рук. пр. гр.	Норина				03.23

<b>23-007-СТ</b>		
Содержание тома		
Стадия	Лист	Листов
П	1	2
МУП МОТР «А и Г»		

	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.	
23-007	<b>Графические материалы Основная (утверждаемая) часть проекта планировки территории</b>	
ПП-1	Чертеж планировки территории.	Лист 1
ПП-2	Разбивочный чертеж красных линий.	Лист 2

Инва. № одл.	Подпись и дата	Взам. инв. №

Изм.	кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата

23-007-СТ

## Введение

Подготовка проекта планировки территории осуществляется в целях выделения элементов планировочной структуры, установления границ территорий общего пользования, границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства, определения характеристик и очередности планируемого развития территории.

Подготовка графической части документации по планировке территории осуществляется:

- в соответствии с системой координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости;
- с использованием цифровых топографических карт, цифровых топографических планов, требования к которым устанавливаются уполномоченным федеральным органом исполнительной власти.

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.

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 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 5 июня 2023 г. № 81 «О внесении изменений в приказ департамента по архитектуре и градостроительству Краснодарского края от 16.04.2015 № 78 «Об утверждении нормативов градостроительного проектирования Краснодарского края»);

Согласовано

Взам. инв. №

Подпись и дата

Изм.	Гол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата
Разработал	Курочкина				03.23
Рук. пр. гр.	Норина				03.23

# 23-007-ПП-ПЗ

Пояснительная записка

Стадия	Лист	Листов
П	1	10
МУП МОТР «А и Г»		

- нормативов градостроительного проектирования муниципального образования Темрюкский район, утвержденных решением XXXV сессии Совета муниципального образования Темрюкский район VII созыва от 26 июля 2022 г. № 287 «Об утверждении местных 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;

- Генеральный план Таманского сельского поселения Темрюкского района, утвержденный решением XLIX сессии Совета Таманского сельского поселения Темрюкского района II созыва от 28 ноября 2012 года № 206 «Об утверждении Генерального плана Таманского сельского поселения Темрюкского района» (в редакции решения XXXV сессии Совета муниципального образования Темрюкский район VII созыва от 26 июля 2022 г. № 286;

- Правила землепользования и застройки Таманского сельского поселения Темрюкского района, утвержденные решением LXXVII сессии Совета Таманского сельского поселения Темрюкского района II созыва от 29 мая 2014 года № 315 «Об утверждении Правил землепользования и застройки Таманского сельского поселения Темрюкского района» (в редакции решения XXVII сессии Совета муниципального образования Темрюкский район VII созыва от 25 февраля 2022 года № 206).

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

### 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 16.04.2015 №78 «Об утверждении нормативов градостроительного проектирования Краснодарского края» (с изменениями на 5.06.2023 года).

Красные линии - линии, которые обозначают границы территорий общего пользования и подлежат установлению, изменению или отмене в документации по планировке территории ("Градостроительный кодекс Российской Федерации" от 29.12.2004 N 190-ФЗ (ред. от 28.04.2023 г.).

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

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

23-007-ПП-ПЗ

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.

Устанавливаемые красные линии смотреть в разделе графических материалов на листе ПП-2.

Таблица 1. Координаты характерных точек красных линий

№ПТ	X	Y
1	496292.32	1198859.20
2	496292.46	1198917.48
3	496196.58	1198917.48
4	496196.54	1198888.49
5	496186.04	1198888.49
6	496186.00	1198859.50
7	496183.50	1198859.51
8	496183.58	1198912.98
9	496087.70	1198912.98
10	496087.66	1198859.78
11	496030.46	1198859.94
12	496072.66	1198859.82
13	496072.70	1198912.99
14	496030.60	1198912.98

**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.**

Лист №	Взам. инв. №
	Подпись и дата

Изм.	Сол.уч	Лист	№док	Подпись	Дата
------	--------	------	------	---------	------

23-007-ПП-ПЗ

Проектируемая территория расположена в границах кадастрового квартала 23:30:0601000 Таманского сельского поселения. Площадь проектируемой территории составляет 1,74 га.

В соответствии с правилами землепользования и застройки Таманского сельского поселения, рассматриваемая территория располагается в зоне Ж-2 проектируемой жилой застройки. Зона Ж-2 предназначена для формирования территорий, преимущественно жилой застройки, при перспективном градостроительном развитии, согласно утвержденного генерального плана и утвержденной градостроительной документации.

Проектом предусмотрено формирование 14 земельных участков 23:30:0601000:ЗУ3 – 23:30:0601000:ЗУ16 площадью от 506,0 кв.м до 1422,0 кв.м, вид разрешенного использования образуемых земельных участков - **для индивидуального жилищного строительства**, код вида **2.1** (согласно приказа Росреестра от 23 июня 2022 г. № П/0246 «Классификатор видов разрешенного использования земельных участков»).

Предельные параметры земельных участков и разрешенного строительства в соответствии с правилами землепользования и застройки на территории Таманского сельского поселения:

- минимальная/максимальная площадь земельных участков – 500 /1500 кв. м;
- минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 12м;
- максимальное количество этажей объектов капитального строительства – 3 этажа (или 2 этажа с возможностью использования мансардного этажа);
- максимальная высота объектов капитального строительства от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа (или конька кровли) - 20 м;
- максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60% (процент застройки подземной части не регламентируется);

Минимальные отступы от границы смежного земельного участка до:

- жилых зданий - 3 м;
- хозяйственных построек- 1 м;
- постройк для содержания скота и птицы – 4 м.

В сложившейся застройке, при ширине земельного участка 12 и менее метров, для строительства жилого дома минимальный отступ от границы соседнего участка составляет:

- для одноэтажного – 1 м.;
- для двухэтажного – 1,5 м.;
- для трехэтажного – 2 м., при условии, что расстояние до расположенного на соседнем земельном участке жилого дома не менее 5 м.

№	Взам. инв. №
	Подпись и дата
Ильв. №	

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата

23-007-ПП-ПЗ

Минимальный отступ строений от красной линии улиц не менее чем на - 5 м, от красной линии проездов не менее чем на 3 м.

Максимальное количество этажей для гаражей и подсобных сооружений (хозяйственных построек) – 1 этаж.

Максимальная высота гаражей и подсобных сооружений (хозяйственных построек) от уровня земли до верха конька кровли - 6 метров, высота помещения не менее 2.4 м.

Проектом предусмотрено формирование земельного участка 23:30:0601000:3У2 площадью 3338,0 кв.м, вид разрешенного использования земельного участка – **для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок)**, код вида **2.2** (согласно приказа Росреестра от 23 июня 2022 г. № П/0246 «Классификатор видов разрешенного использования земельных участков»).

Предельные параметры земельных участков и разрешенного строительства в соответствии с правилами землепользования и застройки на территории Таманского сельского поселения:

- минимальная/максимальная площадь земельных участков – 500 /5000 кв. м;
- минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 12м;
- максимальное количество этажей объектов капитального строительства – 3 этажа (или 2 этажа с возможностью использования мансардного этажа);
- максимальная высота объектов капитального строительства от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа (или конька кровли) - 20 м;
- максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60% (процент застройки подземной части не регламентируется);

Минимальные отступы от границы смежного земельного участка до:

- жилых зданий - 3 м;
- хозяйственных построек- 1 м;
- построек для содержания скота и птицы – 4 м.

В сложившейся застройке, при ширине земельного участка 12 и менее метров, для строительства жилого дома минимальный отступ от границы соседнего участка составляет:

- для одноэтажного – 1 м.;
- для двухэтажного – 1,5 м.;
- для трехэтажного – 2 м., при условии, что расстояние до расположенного на соседнем земельном участке жилого дома не менее 6 м.

Минимальный отступ строений от красной линии улиц не менее чем на - 5 м, от красной линии проездов не менее чем на 3 м.

Лист №	Взам. инв. №
	Подпись и дата

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

23-007-ПП-ПЗ

Лист  
5

Максимальное количество этажей для гаражей и подсобных сооружений (хозяйственных построек) – 1 этаж.

Максимальная высота гаражей и подсобных сооружений (хозяйственных построек) от уровня земли до верха конька кровли - 6 метров, высота помещения не менее 2.4 м.

Проектом предусмотрено формирование земельного участка 23:30:0601000:3У1 площадью 1118, 0 кв.м, вид разрешенного использования образуемого земельного участка 23:30:0601000:3У1– **магазины**, код вида **4.4** (согласно приказа Росреестра от 23 июня 2022 г. № П/0246 «Классификатор видов разрешенного использования земельных участков»).

Предельные параметры земельных участков и разрешенного строительства в соответствии с правилами землепользования и застройки на территории Таманского сельского поселения:

- минимальная/максимальная площадь земельного участка – 300/10000 кв.м;
- для существующих объектов капитального строительства коммерческого и коммунально-бытового назначения, в том числе со встроенно-пристроенными помещениями, зарегистрированных в органах федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии в соответствии с действующим законодательством, минимальная площадь земельного участка – 30 кв. м;
- площадь земельного участка, применительно к видам разрешенного использования «Магазины», по решению органа местного самоуправления, может быть установлена меньше минимальной площади, предусмотренной градостроительным регламентом (в том числе для существующих земельных участков), при условии разработанной и утвержденной документации по планировке территории;
- минимальные отступы от границ смежных земельных участков – 3 м, от фронтальной границы участка – 5 м, от территории общего пользования – 5 м (применяются также при размещении некапитальных (нестационарных) объектов);
- максимальное количество этажей зданий – 3 этажа;
- максимальная высота объектов капитального строительства от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа (или конька кровли) - не более 12 м;
- максимальный процент застройки в границах земельного участка – **60%** (процент застройки подземной части не регламентируется).
- минимальный процент озеленения - **10%** от площади земельного участка.

На территории проектируемой жилой застройки предусмотрено размещение магазина, необходимого для удовлетворения повседневных и периодических потребностей населения. Территория магазина расположена в увязке с сетью

Лист №	Взам. инв. №
	Подпись и дата

Изм.	Кол.уч	Лист	№доку	Подпись	Дата
------	--------	------	-------	---------	------

23-007-ПП-ПЗ

тротуаров и обеспечивает доступность для маломобильных групп населения (МГН).

Для отдыха населения на проектируемой территории предусмотрено устройство площадок для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста и для отдыха взрослого населения.

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

- определение местоположения границ образуемых земельных участков;
- установление границ территории общего пользования;
- 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).

Преимущественным типом застройки в сельских населенных пунктах являются индивидуальные жилые дома усадебного типа. В сельских поселениях расчетные показатели жилищной обеспеченности в малоэтажной, в том числе индивидуальной, застройке не нормируются. Расчетную плотность населения следует принимать в соответствии с приказом департамента по архитектуре и градостроительству Краснодарского края (расчетную плотность населения на территории сельских населенных пунктов следует принимать в соответствии с таблицей 44), при средней площади земельного участка 800 кв.м. и среднем размере семьи 3,0 чел./га получаем 45 человек. На территории с застройкой жилыми домами усадебного типа стоянки размещаются в пределах отведенного участка. Площадь озелененных территорий общего пользования для сельских поселений рассчитывается 6 кв.м./чел. получаем 270 кв.м.

В соответствии Приложения N 1.2 к приказу региональной энергетической комиссии – департамента цен и тарифов Краснодарского края от 31 августа 2012 г. №2/2012-нп (ред. От 28.12.2022) «Об утверждении нормативов потребления коммунальных услуг в Краснодарском крае» нормативы потребления коммунальной услуги по электроснабжению в жилых помещениях, оборудованных электроводонагревателями для многоквартирных домов, жилых домов с централизованным холодным водоснабжением, без центрального горячего водоснабжения, с водонагревателями различного типа норматив потребления коммунальной услуги 99,4 кВтч на одного человека в месяц.

Согласно Приложению, N 4.1 к приказу региональной энергетической комиссии – департамента цен и тарифов Краснодарского края от 31 августа 2012 г. №2/2012-нп (ред. От 28.12.2022) норматив потребления коммунальных услуг по холодному водоснабжению, горячему водоснабжению и водоотведению в жилых помещениях для многоквартирных домов и жилых домов с

Инв. №	Взам. инв. №
	Подпись и дата

Изм.	Кол.уч	Лист	№доку	Подпись	Дата
------	--------	------	-------	---------	------

централизованным холодным водоснабжением, без централизованного горячего водоснабжения, канализации с водонагревателями различного типа норма потребления по холодному водоснабжению 5,63 куб.м в месяц на 1 человека.

Согласно Постановлению главы администрации Краснодарского края от 17.03.2017г. №175 «Об утверждении нормативов накопления твердых коммунальных отходов в Краснодарском крае» (ред. От 19.08.2019) нормативов накопления твердых коммунальных отходов 3,3 м<sup>3</sup>/год.

Таблица 2. Основные технико-экономические показатели

№ п/п	Наименование показателей	Ед. изм.	Сост. на 2023г.
1	Территория		
	Площадь проектируемой территории – всего, в том числе территории:	га	1,74
1.1	Жилых зон (застройка индивидуальными жилыми домами)	га	1,22
1.2	Магазина	га	0,1
1.3	Территории общего пользования- всего, в том числе:	га	0,42
	- площадки общего пользования		0,04
	-тротуары, зеленые насаждения общего пользования	га	0,28
	- улицы, дороги, проезды	га	0,1
2	Население		
2.1	Численность населения	чел.	45
2.2	Плотность населения	чел./га	30
3	Транспортная инфраструктура		
3.1	Протяженность улично-дорожной сети	м	531,0
4	Жилищный фонд		
4.1	Количество участков для индивидуального жилищного строительства	шт.	15
5	Инженерное оборудование и благоустройство территории		
5.1	Водопотребление	м <sup>3</sup> /год	3040,2
5.2	Электропотребление	кВт.ч/год	53676,0
5.3	Количество твердых бытовых отходов	куб.м/год	148,5

Взам. инв. №

Подпись и дата

Изм. №

Изм.	Кол.уч	Лист	№док	Подпись	Дата

23-007-ПП-ПЗ

Лист

8

## **Инженерное оборудование и благоустройство территории**

Проектом предусматривается подключение проектируемой территории к сетям – электроснабжения, водоснабжения. Точки подключения необходимо уточнить после получения соответствующих технических условий.

Удаление твёрдых коммунальных отходов (ТКО) будет осуществляться в накопительные баки, установленные на специально отведенной территории, с последующим вывозом отходов спецтранспортом (на основании договора со специализированной организацией).

Отвод сточных вод будет осуществляться в водонепроницаемые септики, установленные на каждом участке.

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 лоткам проездов с их отводом по рельефу.

Проект планировки предусматривает благоустройство территории.

**3. 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.**

Очередность планируемого развития территории.

1. Формирование земельных участков с постановкой их на государственный кадастровый учет.
2. Прокладка инженерных сетей и устройство автомобильных дорог.
3. Строительство объектов капитального строительства и их подключение к системе инженерных коммуникаций.

Лист №	Взам. инв. №
	Подпись и дата

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

23-007-ПП-ПЗ

Проект планировки территории и проект межевания территории, предусматривает формирование и определение границ земельных участков в комплексной увязке с существующими и проектируемыми дорогами.

В границах проекта планировки не предусматривается реконструкция объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения.

В отношении указанной территории программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программы комплексного развития транспортной инфраструктуры, программы комплексного развития социальной инфраструктуры отсутствуют, в связи, с чем в документации по планировке территории они не приводятся.

Лист №	Взам. инв. №
	Подпись и дата

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата

23-007-ПП-ПЗ

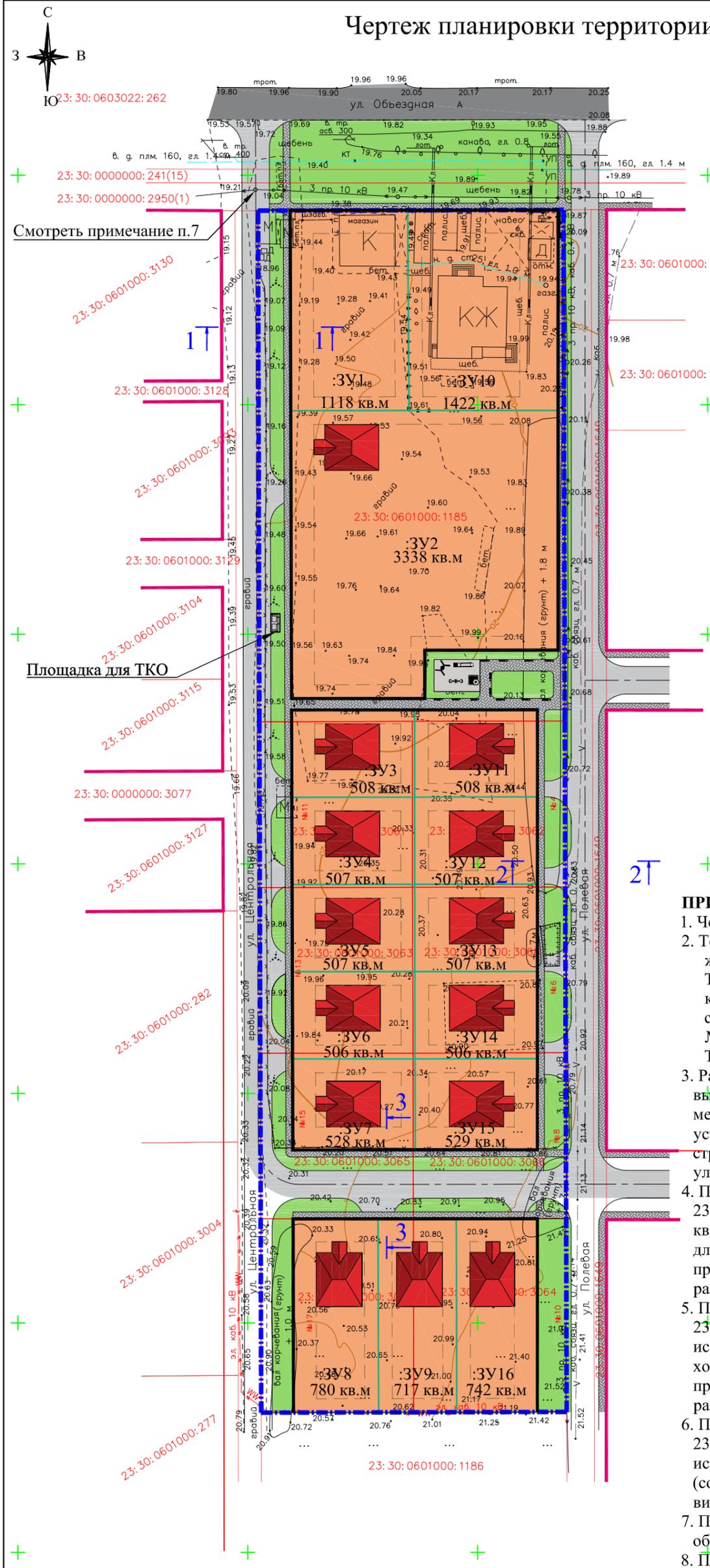
# Чертеж планировки территории. М 1:1000

## Условные обозначения

	Граница проектируемой территории (1,74 га)
	Граница земельных участков, поставленных на кадастровый учет
	Кадастровый номер существующего квартала
	Кадастровый номер проектируемого земельного участка
	Границы образуемых земельных участков
	Существующие красные линии
	Устанавливаемые красные линии
	Линии отступа от красных линий (линии регулирования застройки)
	Улицы в жилой застройке (сущ.)
	Улицы в жилой застройке (проект.)
	Проектируемые пешеходные зоны
	Проектируемая жилая застройка
	Зеленые насаждения общего пользования
	Площадки общего пользования различного назначения (для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста, для отдыха взрослого населения)

### ПРИМЕЧАНИЯ:

- Чертеж планировки выполнен в системе координат МСК-23.
- Территория градостроительного зонирования - Ж-2, зона проектируемой жилой застройки, согласно правилам землепользования и застройки Таманского сельского поселения Темрюкского района Краснодарского края, утвержденные решением LXXVII сессии Совета Таманского сельского поселения Темрюкского района II созыва от 29 мая 2014 года № 315 «Об утверждении Правил землепользования и застройки Таманского сельского поселения Темрюкского района»
- Разработка проекта планировки территории осуществляется для выделения элемента планировочной структуры, определения местоположения границ образуемых и изменяемых земельных участков, установления границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства, установления красных линий, организации улично-дорожной сети.
- Проектом предусмотрено формирование 14 земельных участков 23:30:0601000:3У3-23:30:0601000:3У16 площадью от 506,0 кв.м до 1422,0 кв.м, вид разрешенного использования образуемых земельных участков - для индивидуального жилищного строительства, код вида 2.1 (согласно приказа Росреестра от 23 июня 2022 г. № П/0246 «Классификатор видов разрешенного использования земельных участков»).
- Проектом предусмотрено формирование земельного участка 23:30:0601000:3У2 площадью 3338,0 кв.м, вид разрешенного использования земельного участка - для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок), код вида 2.2 (согласно приказа Росреестра от 23 июня 2022 г. № П/0246 «Классификатор видов разрешенного использования земельных участков»).
- Проектом предусмотрено формирование земельного участка 23:30:0601000:3У1 площадью 1118,0 кв.м, вид разрешенного использования образуемого земельного участка - магазины, код вида 4.4 (согласно приказа Росреестра от 23 июня 2022 г. № П/0246 «Классификатор видов разрешенного использования земельных участков»).
- Перенос электрической опоры согласовать с организацией обслуживающей электрические сети.
- Поперечные профили улиц смотреть на листе ПП-2 лист 2.



23 - 007

Проект планировки территории и проект межевания территории, расположенной в кадастровом квартале 23:30:0601000 по адресу: Краснодарский край, Темрюкский район, южнее ст-цы Тамань

Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подпись	Дата	Стадия	Лист	Листов	
Разработал	Курочкина				03.23	Проект планировки территории	ПП-1	1	1
Руковод.гр.	Норина				03.23		Чертеж планировки территории. М 1:1000	МУП МО ТР "Архитектура и Градостроительство"	

# Разбивочный чертеж красных линий. М 1:1000

X=496312.04  
Y=1198851.65  
23:30:0603022:262

X=496312.07  
Y=1198923.33

## Условные обозначения

	Граница проектируемой территории (1,74 га)
	Граница земельных участков, поставленных на кадастровый учет
	Кадастровый номер существующего квартала 23:30:0601000
	Кадастровый номер проектируемого земельного участка 23:30:0601000:ЗУ
	Границы образуемых земельных участков
	Существующие красные линии
	Устанавливаемые красные линии
	Линии отступа от красных линий (линии регулирования застройки)
	Улицы в жилой застройке (сущ.)
	Улицы в жилой застройке (проект.)

## Координаты характерных точек красных линий

№ ПТ	X	Y
1	496292.32	1198859.20
2	496292.46	1198917.48
3	496196.58	1198917.48
4	496196.54	1198888.49
5	496186.04	1198888.49
6	496186.00	1198859.50
7	496183.50	1198859.51
8	496183.58	1198912.98
9	496087.70	1198912.98
10	496087.66	1198859.78
11	496030.46	1198859.94
12	496072.66	1198859.82
13	496072.70	1198912.99
14	496030.60	1198912.98

X=496089.14  
Y=1198852.27

X=496080.16  
Y=1198861.28

X=496080.21  
Y=1198923.33

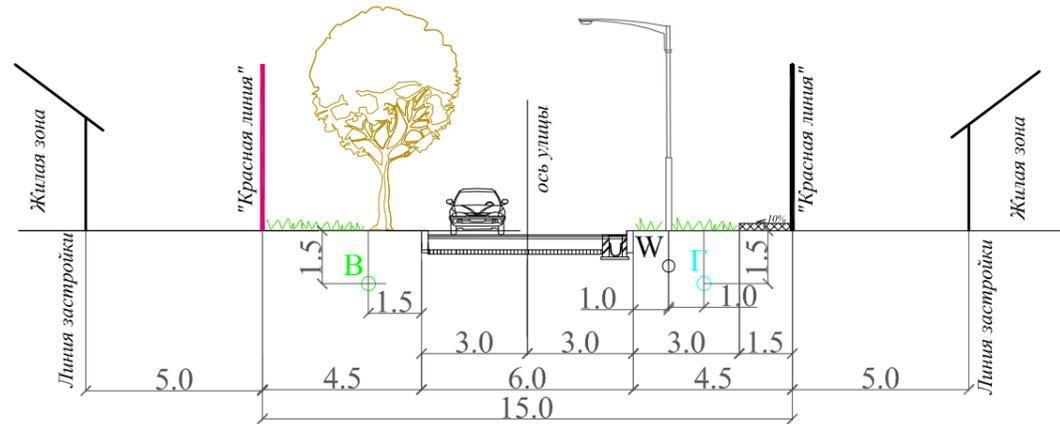
### ПРИМЕЧАНИЯ:

- Разбивочный чертеж красных линий выполнен в системе координат МСК-23.
- Номера характерных точек красных линий, в том числе точек начала и окончания красных линий, точек изменения описания красных линий сведены в таблицу.
- Все размеры на чертеже указаны в метрах.
- Поперечные профили улиц смотреть на листе 2.

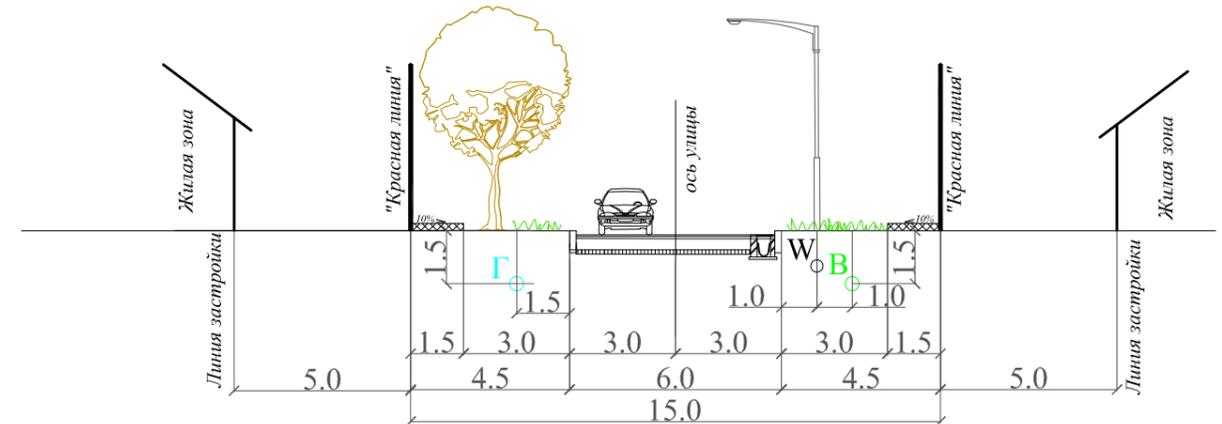
23 - 007					
Проект планировки территории и проект межевания территории, расположенной в кадастровом квартале 23:30:0601000 по адресу ориентир: Краснодарский край, Темрюкский район, южнее ст-цы Тамань					
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подпись	Дата
Разработал	Курочкина				03.23
Руковод.гр.	Норина				03.23
Проект планировки территории				Стадия	Лист
Разбивочный чертеж красных линий. М 1:1000				ПП-2	1
МУП МО ТР "Архитектура и Градостроительство"				Листов	2

# Поперечные профили улиц

## Главная улица 1-1

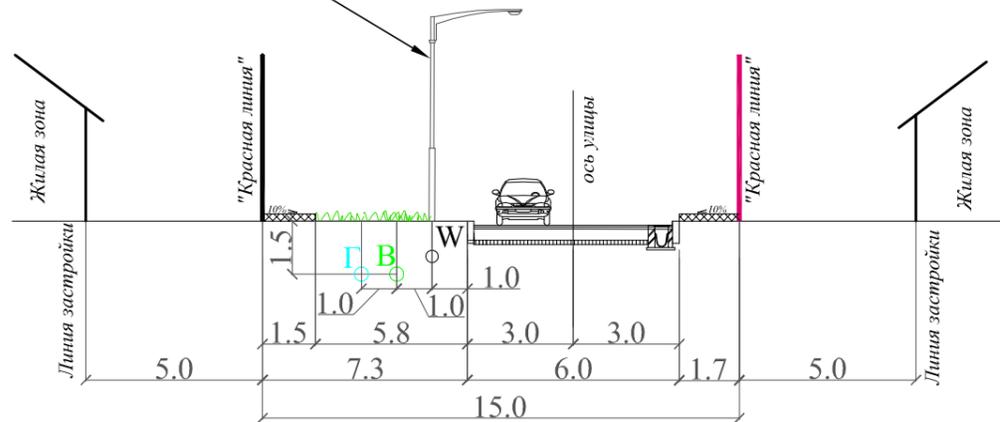


## Главная улица 3-3



## Второстепенная улица 2-2

Сети электроснабжения  
и уличного освещения



### Условные обозначения

- - Существующие красные линии
- Устанавливаемые красные линии
- В - Водопровод проектируемый
- Г - Газопровод проектируемый
- W - Электроснабжение и уличное освещение проектируемые

						23 - 007			
						Проект планировки территории и проект межевания территории, расположенной в кадастровом квартале 23:30:0601000 по адресному ориентуру: Краснодарский край, Темрюкский район, южнее ст-цы Тамань			
Изм.	Кол.уч.	Лист	Медок.	Подпись	Дата				
						Проект планировки территории	Стадия	Лист	Листов
Разработал		Курочкина			03.23		ПП-2	2	2
Руковод.гр.		Норина			03.23	Поперечные профили улиц	МУП МО ТР "Архитектура и Градостроительство"		