

**ИП Гузов И.О**

**Договор:  
№ 07-06-2021 г.**

**Внесение изменений в проект планировки с проектом  
межевания территории в кадастровом квартале 23:30:0902000,  
расположенной по адресному ориентиру: Краснодарский край,  
Темрюкский район, ст-ца Старотитаровская, пер Ильича**

**Проект планировки территории  
Положение о характеристиках  
планируемого развития территории.  
Пояснительная записка  
Графическая часть**

**Том 1.1  
№ 07-06-2021 г.- ПП-ПЗ**

**Краснодар 2021 год**

**ИП Гузов И.О**

**Договор:  
№ 07-06-2021 г.**

**Внесение изменений в проект планировки с проектом  
межевания территории в кадастровом квартале 23:30:0902000,  
расположенной по адресному ориентиру: Краснодарский край,  
Темрюкский район, ст-ца Старотитаровская, пер Ильича**

**Проект планировки территории  
Положение о характеристиках  
планируемого развития территории.  
Пояснительная записка  
Графическая часть**

**Том 1.1  
№ 07-06-2021 г.- ПП-ПЗ**

**ИП Гузов И.О**



**Краснодар 2021 год**

### Состав проекта

Внесение изменений в проект планировки с проектом межевания территории в кадастровом квартале 23:30:0902000, расположенной по адресному ориентиру: Краснодарский край, Темрюкский район, ст-ца Старотитаровская, пер Ильича

1	№ 07-06-2021 г.- ПП	Проект планировки	Бумажный носитель, электронная версия в программах Word, AutoCAD и в формате JPEG
2	№ 07-06-2021 г.- ПМ	Проект межевания	Бумажный носитель, электронная версия в программах Word, Excel, AutoCAD и в формате JPEG

### **Состав проекта планировки**

Внесение изменений в проект планировки с проектом межевания территории в кадастровом квартале 23:30:0902000, расположенной по адресному ориентиру: Краснодарский край, Темрюкский район, ст-ца Старотитаровская, пер Ильича

### **Утверждаемая часть проекта планировки**

1.1	№ 07-06-2021 г.- ПП-ПЗ	Положение о характеристиках планируемого развития территории. Пояснительная записка Графическая часть	Бумажный носитель, электронная версия в программах Word и Excel
-----	------------------------	---	---

### **Материалы по обоснованию проекта планировки**

1.2	№ 07-06-2021 г.-ПП-ПЗ	Материалы по обоснованию проекта планировки. Пояснительная записка Графическая часть	Бумажный носитель, электронная версия в программах Word и Excel
-----	-----------------------	--	---



### Состав графических материалов

Марка чертежа	Наименование	Кол-во	Примечание		
			масштаб	гриф	Программа (формат) электронной версии
1	2	3	4	5	6
	Основная часть проекта				
ПП-1	Чертеж планировки территории	1	1:1000	ДСП	AutoCAD, JPEG
	Материалы по обоснованию				
ПП-2	Карта планировочной структуры территорий поселения с отображением границ элементов планировочной структуры	1	б/м	ДСП	AutoCAD, JPEG
ПП-3	Схема, отображающая местоположение существующих объектов капитального строительства, в том числе линейных объектов, объектов, подлежащих сносу, объектов незавершенного строительства. Схема границ территорий объектов культурного наследия	1	1:1000	ДСП	AutoCAD, JPEG
ПП-4	Схема организации движения транспорта, схема организации улично-дорожной сети	1	1:1000	ДСП	AutoCAD, JPEG
ПП-5	Схема границ зон с особыми условиями использования территорий	1	1:1000	ДСП	AutoCAD, JPEG
ПП-6	Объёмно-пространственное решение	1	1:1000	ДСП	AutoCAD, JPEG
ПП-7	Схема очередности планируемого развития территории	1	1:1000	ДСП	AutoCAD, JPEG
ПП-8	Разбивочный чертёж красных линий	1	1:1000	ДСП	AutoCAD, JPEG
ПП-9.1	Схема инженерной подготовки и инженерной защиты территории	1	1:1000	ДСП	AutoCAD, JPEG
ПП-9.2	Схема вертикальной планировки территории	1	1:1000	ДСП	AutoCAD, JPEG
ПП-9.3	Поперечные профили	1	1:20	ДСП	AutoCAD, JPEG
ПП-10	Схема границ территорий, подверженных риску возникновения ЧС природного и техногенного характера, пожарной безопасности и ГО	1	1:1000	ДСП	AutoCAD, JPEG

## Оглавление

Введение.....	7
2. Положение о характеристиках планируемого развития территории, в том числе о плотности и параметрах застройки территории (в пределах, установленных градостроительным регламентом) 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. ....	8
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. ....	11

## Введение

Проект внесения изменений в проект планировки территории и проект межевания территории в кадастровом квартале 23:30:0902000, расположенной по адресному ориентиру: Краснодарский край, Темрюкский район, ст-ца Старотитаровская, пер. Ильича, утвержденный постановлением администрации муниципального образования Темрюкский район от 9 сентября 2020 года № 1391, разрабатывается в соответствии с положениями, установленными в генеральном плане Старотитаровского сельского поселения Темрюкского района Краснодарского края, утвержденный решением XLVIII сессии Совета муниципального образования Темрюкский район VI созыва от 21 июня 2018 года № 476 «О внесении изменений в генеральный план Старотитаровского сельского поселения Темрюкского района Краснодарского края» и является его уточнением и развитием планировочной организации территориального компонента поселения.

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

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

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

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

Проект планировки выполнен в соответствии с требованиями:

- градостроительного кодекса Российской Федерации;
- градостроительного кодекса Краснодарского края;
- земельного кодекса Российской Федерации;
- свода правил СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений, Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*», утвержденных приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 30 декабря 2016 года № 1034/пр и введенный в действие 1 июля 2017 года;
- Нормативов градостроительного проектирования Краснодарского края, утверждённые Приказом Департамента по архитектуре и градостроительству Краснодарского края от 16 апреля 2015 года № 78);
- нормативов градостроительного проектирования муниципального образования Темрюкский район, утвержденных решением сессии XXXVIII Совета муниципального образования Темрюкский район VI созыва от

20.10.2017 № 348 «Об утверждении нормативов градостроительного проектирования муниципального образования Темрюкский район»;

- санитарных, противопожарных и других норм проектирования.

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

- Генеральный план Старотитаровского сельского поселения Темрюкского района Краснодарского края, утвержденный решением XLVIII сессии Совета муниципального образования Темрюкский район VI созыва от 21 июня 2018 года № 476 «О внесении изменений в генеральный план Старотитаровского сельского поселения Темрюкского района Краснодарского края»;

- Правила землепользования и застройки Старотитаровского сельского поселения Темрюкского района, утвержденные решением LXXXIII сессии Совета Старотитаровского сельского поселения Темрюкского района II созыва от 29 июля 2014 года № 409 «Об утверждении Правил землепользования и застройки Старотитаровского сельского поселения Темрюкского района, применительно ко всей территории» (в редакции решения Совета муниципального образования Темрюкский район от 27 октября 2020 года № 22).

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

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

Проектируемая территория расположена в границах кадастрового квартала 23:30:0902000 Старотитаровского сельского поселения Темрюкского района Краснодарского края.

Проектом планировки предусмотрено размещение объектов дорожного

сервиса на земельных участках общей площадью 23492,68 кв. м с кадастровыми номерами 23:30:0902000:11115, 23:30:0902000:11116, 23:30:0902000:7, 23:30:0902000:8, 23:30:0902000:9 и прилегающей территории земель неразграниченной государственной собственности.

На указанной территории размещаются здание станции технического обслуживания на 3 поста для грузовых автомобилей, стоянка для легкового автотранспорта, стоянка для грузового транспорта и иные объекты сервиса.

В соответствии с правилами землепользования и застройки Старотитаровского сельского поселения Темрюкского района, рассматриваемый квартал располагается в территориальной зоне **ОД-4** - зона обслуживания и деловой активности при транспортных коридорах и узлах.

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

Вид разрешенного использования планируемых земельных участков - **объекты дорожного сервиса, код вида 4.9.1** (согласно классификатору, утвержденному Приказом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков» от 10 ноября 2020 года N П/0412 (с изменениями на 16 сентября 2021 года)).

Предельные параметры земельного участка и разрешенного строительства в соответствии с Правилами:

-минимальная/максимальная площадь земельных участков –300/10000 кв.м.

- минимальные отступы от границ участка - 5 м, от фронтальной границы земельного участка -5 м;

- максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%.

-максимальное количество этажей – 5 этажа;

- максимальная высота объектов капитального строительства от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа (или конька кровли) - не более 18 м;

Расстояние от СТО, автомойки, АЗС до жилых, общественных зданий, общеобразовательных школ и дошкольных образовательных учреждений, лечебных учреждений со стационаром - 50 м. с учетом выполнения требований СанПиН 2.2.1/1200-03.

Минимальный процент озеленения - 15% от площади земельного участка.

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

Планировочная организация проекта планировки подчинена сложившейся градостроительной ситуации:

- конфигурации участка;

- местоположению в системе ст-цы Старотитаровская;

- рельефу местности;
- планировочным ограничениям и установленным регламентам.

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

- определение местоположения границ образуемых земельных участков;
- установление границ территории общего пользования;
- установление параметров планируемого развития элементов планировочной структуры;
- установление красных линий и линий отступа от красных линий в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений и сооружений (границы зон развития объектов капитального строительства);
- установление границ зон с особыми условиями использования территории;
- решение вопросов благоустройства, озеленения и инженерного оборудования территории.

#### Технико-экономические показатели

Таблица 1

№ п/п	Показатели	Единицы измерения	Современное состояние на 2021 г.
1	2	3	4
<b>1.</b>	<b>Территория</b>		
1.1	Площадь проектируемой территории - всего, в том числе территории:	м <sup>2</sup>	23492,68
	- проектируемых зданий	м <sup>2</sup>	3032,18
	- проезды, стоянка для автомобилей	м <sup>2</sup>	11149,57
	- пешеходные зоны, озеленение	м <sup>2</sup>	6378,36
	- иные зоны	м <sup>2</sup>	2932,57
1.2	Количество формируемых земельных участков	шт.	2

Проектируемый участок расположен на территории объектов транспортной инфраструктуры.

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

Проектируемая территория расположена в непосредственной близости и в увязке с существующим переулком Ильича.

## **Инженерное оборудование и благоустройство территории**

Проект планировки предусматривает стопроцентное благоустройство территории.

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

Прием дождевых, талых вод, инфильтрационных, поливочных и дренажных вод предусмотрен в сооружения для сбора отходов производства и в систему для сбора сточных вод в приемники из водонепроницаемых материалов. Выбор типа сооружения, необходимо выполнить на стадии рабочего проектирования.

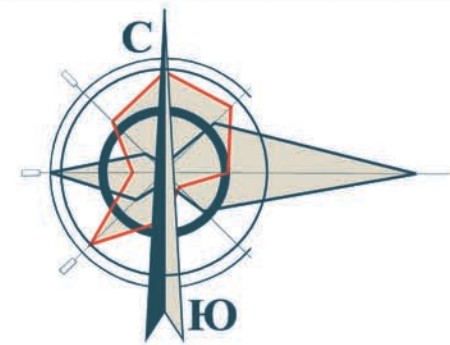
Удаление твердых бытовых отходов будет осуществляться вывозом спецтранспортом согласно календарному графику (на основании договора со специализированной организацией).

Система зеленых насаждений формируется для оздоровления окружающей жизненной среды, обогащения внешнего облика территории. Каждый объект зеленого строительства имеет свои функциональные особенности и художественное оформление, поэтому породный состав насаждений носит индивидуальный характер.

### **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.**

Реализация проекта планировки территории и проекта межевания территории в кадастровом квартале 23:30:0902000, расположенной по адресному ориентиру: Краснодарский край, Темрюкский район, ст-ца Старотитаровская, пер. Ильича, предполагается в один этап.

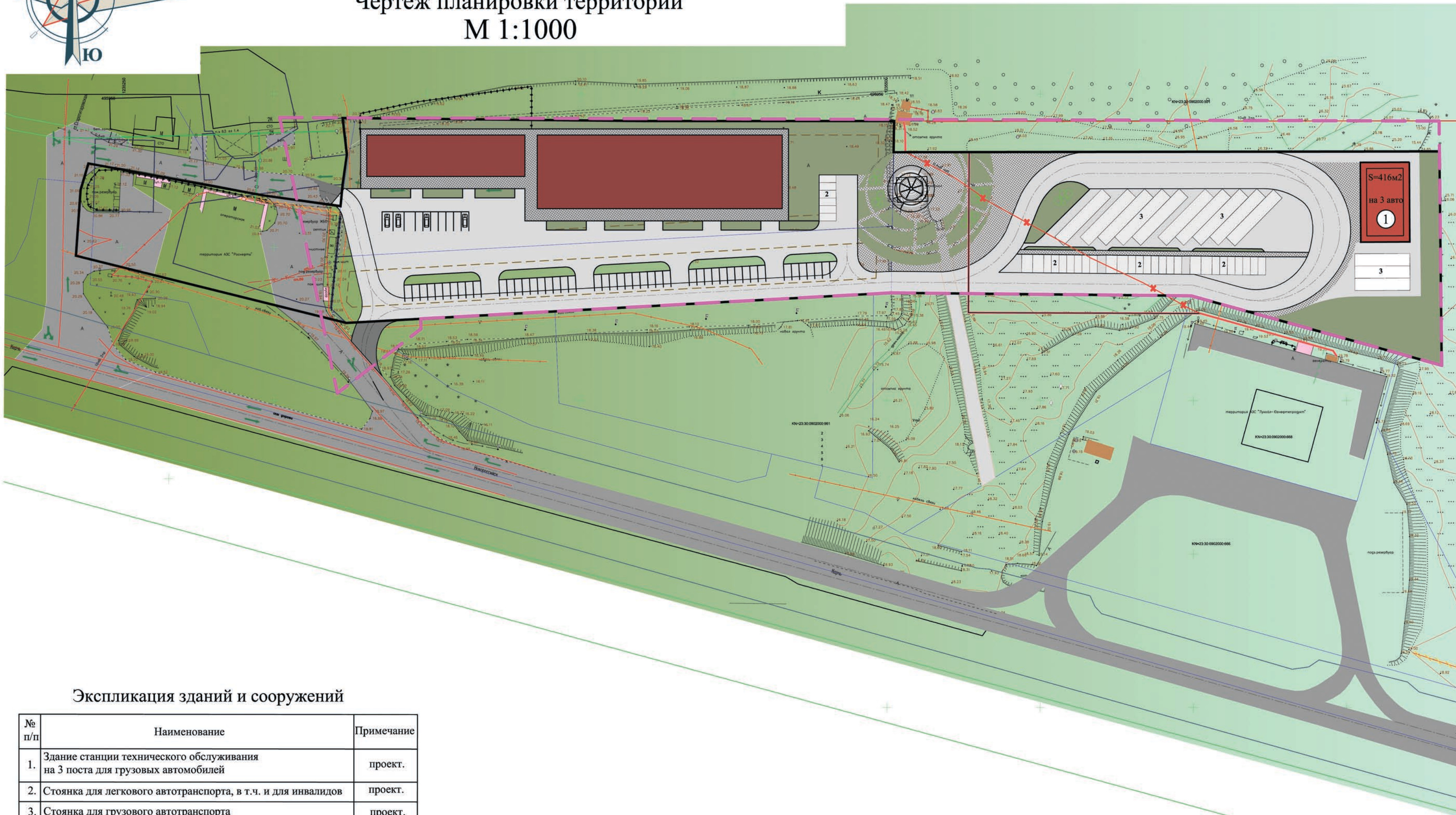




# Проект планировки.

## Чертеж планировки территории

### М 1:1000



#### Экспликация зданий и сооружений

№ п/п	Наименование	Примечание
1.	Здание станции технического обслуживания на 3 поста для грузовых автомобилей	проект.
2.	Стоянка для легкового автотранспорта, в т.ч. и для инвалидов	проект.
3.	Стоянка для грузового автотранспорта	проект.

## Условные обозначения

	Границы территории, в отношении которой осуществляется подготовка проекта планировки
	Границы кадастровых участков
	Устанавливаемые красные линии
	Озеленение
	Асфальтовое покрытие проектируемой территории
	Проектируемые объекты капитального строительства
	Автомобильная дорога федерального значения
	Второстепенные улицы и проезды
	Пешеходные зоны проектируемые
	Устанавливаемые красные линии

## Инженерная инфраструктура

	Демонтируемая линия электропередач
	Проектируемый электрический подземный кабель 0,4кВ.

					2021	Договор № 07-06-2021			
						Внесение изменений в проект планировки с проектом межевания территории в кадастровом квартале 23:30:0902000, расположенной по адресному ориентиру : Краснодарский край, Темрюкский район, ст-ца Старотитаровская, пер. Ильича			
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Проект планировки территории	Стадия	Лист	Листов
Руковод.гр.	Гузов						ПП	ПП-1	1
Разработал	Лапенко					Чертеж планировки территории М 1:1000	ИП Гузов И.О.		