



ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ
ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ПГС"

353500, Краснодарский край, г. Темрюк, ул. Володарского,1,
тел.: 8 (86148) 5 22 90, 8 (918) 642 64 93, 8 (989) 831 40 61, 8 (989)
831 40 62

ИНН 2352041404, КПП 235201001

Член СРО НП «Альянс»

Член СРО НП «Региональное объединение проектировщиков Кубани»

Член СРО Ассоциация «Содружество строителей»

Член СРО Ассоциация «Объединение кадастровых инженеров»

Заказчик: Амиршин И.Х.

**«Проект планировки территории совмещенный с
проектом межевания территории по адресу: п. Сенной
ул. Кооперативная»**

TOM 1

Основная часть планировки территории

20-170



Ген. директор ООО «ПГС»

З.А. Швец

г. Темрюк
2021г

Но- мер тома	Обозначение	Наименование	Примечание		
Проект планировки территории совмещенный с проектом межевания территории по адресу: п. Сенной, ул. Кооперативная					
1	20-170- ПП	Проект планировки	Бумажный носитель, электронная версия в программах Word, AutoCAD и в формате JPEG		
2	20-170- ПМ	Проект межевания	Бумажный носитель, электронная версия в программах Word, Excel, AutoCAD и в формате JPEG		

[illegible]

Стадия чертежа	Наименование	Кол-во	Примечания	
			масштаб	Программа (формат) Электронной версии
1	Чертеж планировки территории	1	1:500	AutoCAD, JPEG

						20-170-ПП			
Изм.	Кол.уч..	Лист	№докум.	Подп.	Дата				
ГИП		Удоротин			02.21	Состав графических материалов	Стадия	Лист	Листов
							П	4	1
ГАП		Стромцова			02.21		000 ПГС г. Темрюк		
Разраб.		Стромцова			02.21				

Обозначение	№ пп	Наименование	стр
		<i>Титульный лист</i>	1
<i>20-170-СП</i>		<i>Состав проекта</i>	2
<i>20-170-СП</i>		<i>Состав проекта планировки</i>	3
<i>20-170-ПП</i>		<i>Состав графических материалов</i>	4
<i>20-170-С</i>		<i>Содержание тома 1.1</i>	5
<i>20-170-ПП-ПЗ</i>		<i>Пояснительная записка</i> <i>Основная (утверждаемая) часть</i>	
		<i>Введение</i>	6
	1.	<i>Положение о характеристиках планируемого развития территории, в том числе о плотности и параметрах застройки территории (в пределах, установленных градостроительным регламентом)</i>	10
	2.	<i>Характеристика объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, в том числе объектов, включенных в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программы комплексного развития транспортной инфраструктуры, программы комплексного развития социальной инфраструктуры и необходимых для развития территории в границах элемента планировочной структуры.</i>	13
	3.	<i>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.</i>	15

						20-170-ПП-С			
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата				
ГИП		Удоротин			02.21	Содержание тома 1.1	Стадия	Лист	Листов
							П	5	1
Н. контр.		Стромцова			02.21		ООО ПГС г. Темрюк		
Разраб.		Стромцова			02.21				

Введение

Проект планировки территории совмещенный с проектом межевания территории по адресу: п. Сенной, ул. Кооперативная, разрабатывается в соответствии с положениями, установленными в генеральном плане решением I сессии Совета муниципального образования Темрюкский район VI созыва от 24 июля 2018 года № 496 «О внесении изменений в генеральный план Сенного сельского поселения Темрюкского района Краснодарского края, утвержденный решением LI сессии Совета Сенного сельского поселения Темрюкского района II созыва от 21 февраля 2012 № 174 «Об утверждении генерального плана Сенного сельского поселения Темрюкского района» и Правила землепользования и застройки Сенного сельского поселения (с изменениями, утвержденными Решением LXIII сессии Совета муниципального образования Темрюкский район VI созыва от 18 июня 2019 года № 646 «О внесении изменений в правила землепользования и застройки Сенного сельского поселения Темрюкского района Краснодарского края, утвержденные решением X сессии Совета Сенного сельского поселения Темрюкского района II созыва от 22 января 2010 года № 38 «Об утверждении «Правил землепользования и застройки Сенного сельского поселения Темрюкского района Краснодарского края») и является его уточнением и развитием планировочной организации территориального компонента сельского поселения.

Подготовка проекта планировки осуществляется в целях выделения элемента планировочной структуры, установления границы земельного участка, установления границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства, определения местоположения границ образуемого земельного участка, установления красной линии.

Проект планировки территории разработан в соответствии со статьями 41, 42 и 43 Градостроительного кодекса Российской Федерации, СП 42.13330.2016.

Проект планировки территории состоит из основной части, которая подлежит утверждению, и материалов по ее обоснованию.

Основная часть проекта планировки решает вопросы определения границ зон планируемого размещения объекта, характеристик планируемого развития территории, в том числе параметрах застройки, характеристик развития систем транспортного обслуживания, инженерно-технического обеспечения, необходимых для развития территории.

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

Проект планировки выполнен в соответствии с требованиями нормативной правовой и методической базы:

- статья 8 Градостроительного кодекса РФ;
- федеральный закон от 29.12.2004 N 191-ФЗ "О введении в действие Градостроительного кодекса РФ" (в ред. от 02.08.2019 г.);
- земельный кодекс РФ;

Взам. инв. №

Подпись и дата

е подл.

20-170-ПП-ПЗ

						20-170-ПП-ПЗ		
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подп.	Дата			
ГИП		Удоротин			02.21	Пояснительная записка		
Н. контр.		Стромцова			02.21			
Разраб.		Стромцова			02.21			
						Стадия	Лист	Листов
						П	6	
						000 ПГС г. Темрюк		

- федеральный закон от 25.10.2001 N 137-ФЗ "О введении в действие Земельного кодекса РФ" (в ред. от 02.08.2019 г.);
 - федеральный закон "О введении в действие Жилищного кодекса РФ" от 29.12.2004 N 189-ФЗ (в ред. от 02.08.2019 г.);
 - федеральный закон "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов РФ" от 25.06.2002 N 73-ФЗ (в ред. от 26.07.2019 г.);
 - постановление Правительства РФ от 09.06.2006 N 363 «Об информационном обеспечении градостроительной деятельности» (в ред. от 01.12.2016 г.);
 - постановление Правительства РФ от 26 июля 2017 года № 884 «Об утверждении Правил подготовки документации по планировке территории, подготовка которой осуществляется на основании решений уполномоченных федеральных органов исполнительной власти, и принятия уполномоченными федеральными органами исполнительной власти решений об утверждении документации по планировке территории для размещения объектов федерального значения и иных объектов капитального строительства, размещение которых планируется на территориях двух и более субъектов Российской Федерации» (с изменениями на 8 августа 2019 года);
 - закон Краснодарского края от 23 июля 2015 г. N 3223-КЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации, расположенных на территории Краснодарского края" (в ред. от 08.10.19 г.);
 - закон Краснодарского края от 21 июля 2008 г. N 1540-КЗ «Градостроительный кодекс Краснодарского края» (в ред. от 30.05.19 г.);
 - приказ департамента по архитектуре и градостроительству Краснодарского края от 16.04.2015 N 78 "Об утверждении нормативов градостроительного проектирования Краснодарского края" (в ред. от 23.08.2018 г.);
 - СП 42.13330.2016 Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений;
 - СП 62.13330.2011 Газораспределительные системы. Актуализированная редакция СНиП 42-01-2002 (с изменениями № 1,2).
 - 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»;
 - нормативов градостроительного проектирования на территории Сенного сельского поселения, утвержденных решением XXXVIII сессии Совета муниципального образования Темрюкский район VI созыва от 20.10.2017 № 356 «Об утверждении местных нормативов градостроительного проектирования Сенного сельского поселения Темрюкского района Краснодарского края»;
 - 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 (с изменениями, утвержденными решением X сессии Совета муниципального образования Темрюкский район VI созыва от 25 марта 2016 года № 100 «О внесении изменений в решение XLII сессии Совета муниципального образования Темрюкский район IV созыва от 30 марта 2007 года № 616 «Об утверждении «Схемы территориального планирования муниципального образования Темрюкский район»»);

Взам. инв. №	<i>градостроительного проектирования Сенного сельского поселения Темрюкского района Краснодарского края»;</i>					
	<i>- санитарных, противопожарных и других норм проектирования.</i>					
Подпись и дата	<i>При разработке проекта учитывались основные положения ранее разработанной градостроительной и другой документации:</i>					
	<i>- схема территориального планирования муниципального образования Темрюкский район (с изменениями, утвержденными решением X сессии Совета муниципального образования Темрюкский район VI созыва от 25 марта 2016 года № 100 «О внесении изменений в решение XLII сессии Совета муниципального образования Темрюкский район IV созыва от 30 марта 2007 года № 616 «Об утверждении «Схемы территориального планирования муниципального образования Темрюкский район»»);</i>					
Инв. № подл.						
	Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата

20-170-ПП-ПЗ						Лист

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

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

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

Образованный земельный участок, предназначенные для размещения рынка, расположен в зоне объектов придорожного сервиса.

Согласно правилам землепользования и застройки Сенного сельского поселения, утвержденными Решением LXIII сессии Совета муниципального образования Темрюкский район VI созыва от 18 июня 2019 года № 646 «О внесении изменений в правила землепользования и застройки Сенного сельского поселения Темрюкского района Краснодарского края, утвержденные решением X сессии Совета Сенного сельского поселения Темрюкского района II созыва от 22 января 2010 года № 38 «Об утверждении «Правил землепользования и застройки Сенного сельского поселения Темрюкского района Краснодарского края», образованный земельный участок, расположенный в зоне ИТ-1 – зона объектов придорожного сервиса и имеет вид разрешенного использования:

п.4.3 – Рынки

Категория земель – **земли населенных пунктов.**

Предельные параметры земельного участка и разрешенного:

- минимальная (максимальная) площадь земельных участков – 500(15000) кв. м;
- минимальный отступ строений от границ смежных земельных участков – 10 м; от фронтальной границы участка – 10 м;
- максимальное количество этажей зданий – 3 этажа;
- максимальная высота объектов капитального строительства от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа (или конька кровли) – не более 12м
- максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50%;
- минимальный процент озеленения – 10% от площади земельного участка.

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

Планировочная организация проекта планировки подчинена сложившейся градостроительной ситуации:

- конфигурации участка;
- местоположению в системе поселка Сенной;
- направлениям основных дорожных магистралей;

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №	<p>- максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50%;</p> <p>- минимальный процент озеленения – 10% от площади земельного участка.</p> <p>Застройка земельного участка осуществляется в соответствии с предельными параметрами разрешенного строительства, установленными Правилами землепользования и застройки Сенного сельского поселения Темрюкского района.</p> <p>Планировочная организация проекта планировки подчинена сложившейся градостроительной ситуации:</p> <ul style="list-style-type: none">- конфигурации участка;- местоположению в системе поселка Сенной;- направлениям основных дорожных магистралей;								
			<p>20-170-ПП-ПЗ</p>						Лист		
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата						

- рельефу местности;
- планировочным ограничениям и установленным регламентам.

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

- 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 земельных участков, предназначенных для строительства и размещения линейных объектов (автодорог, линий электропередачи, линий связи, газопроводов и иных трубопроводов), предусмотренных генеральным планом;
- определение параметров транспортного и инженерного обеспечения для развития территории;
- установление границ зон с особыми условиями использования территории;
- решение вопросов благоустройства, озеленения и инженерного оборудования территории.

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

Технико-экономические показатели

Таблица 1

№ п/п	Показатели	Единицы измерения	Современное состояние на 2020 г.
1	2	3	4
1.	Территория		
1	Площадь проектируемой территории, всего	га	0,1226
2	Количество участков для строительства всего		1

2. Характеристика объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной,

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

						20-170-ПП-ПЗ	Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата		

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

Проект планировки территории совмещенный с проектом межевания территории по адресу: п. Сенной, ул. Кооперативная, предусматривает освоение территории земельного участка площадью 0,1226 га.

Расположение объектов капитального строительства предусмотрено с учетом формирования многофункциональных территорий с необходимым набором сооружений дворового пространства: подъездные дороги, открытые стоянки, предназначенные для постоянного и временного хранения легковых автомобилей, установки мусоросборника, озелененные пространства.

Проектом предусмотрены объекты инженерной инфраструктуры.

Расстояние от объекта капитального строительства до объектов, расположенных на смежных земельных участках, принято на основании действующих строительных, экологических, санитарно-эпидемиологических, противопожарных норм, нормативов градостроительного проектирования и настоящих Правил.

Инженерное оборудование и благоустройство территории

Проект планировки предусматривает стопроцентное благоустройство и включает централизованное электроснабжение, водоснабжение, канализование в водонепроницаемые выгребы (при обязательном согласовании с органами санитарно-эпидемиологического надзора) и организованное водоотведение с территории.

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

Удаление твёрдых бытовых отходов предполагается сбором их в накопительные баки, установленные на специальной площадке и регулярным вывозом отходов спецтранспортом (на основании договора со специализированной организацией).

Водоотводная сеть улиц и дорог является составной частью общей системы организации поверхностного стока и водоотвода с территории населенного пункта, проектирование этой сети необходимо проводить в комплексной увязке с техническими решениями инженерной подготовки, благоустройства, инфраструктуры.

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

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

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №							Лист
			20-170-ПП-ПЗ						
			Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата	

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.

Проект планировки территории совмещенный с проектом межевания территории по адресу: п. Сенной, ул. Кооперативная, предусматривает освоение территории земельного участка площадью 0,1226 га, предусмотрена для строительства рынка.

Реализация проекта предполагается в один этап.

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №							20-170-ПП-ПЗ	Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата					

ЧЕРТЁЖ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ М 1:500

23:30:0502005:697

Условные обозначения

	Земельные участки, поставленные на кадастровый учет
	Устанавливаемые красные линии
	Номера характерных точек красных линий
	Кадастровый номер земельного участка
	Существующий водопровод
	Существующие ВЛ 10 кВ
	Существующие ВЛ 0,4 кВ
	Номер и площадь земельного участка в границах проектирования
	Границы кадастрового кварталов 23:30:0502005
	Объекты существующего капитального строительства
	Граница зон планируемого размещения объектов капитального строительства
	Открытая автомобильная стоянка

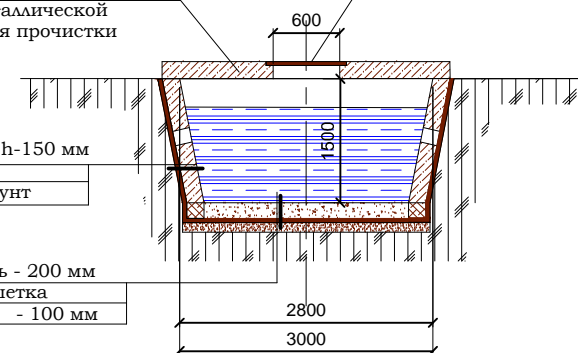
Разрез а-а

Устройство дренажного канала

Плита перекрытия дренажного канала с металлической решеткой для прочистки



Бетонная плита h-150 мм
Гео - решётка
Уплотненный грунт

Щебень - 200 мм
Георешетка
Песок - 100 мм



Основные технико-экономические показатели

№ п/п	Наименование показателей	Единица измерения	Современное состояние на 2021 год
1	Площадь проектируемой территории Планируемый вид разрешенного использования земельного участка - 4.3 Рынки	м2	1226

						20-170			
						Проект планировки территории совмещенный с проектом межевания территории по адресу: п. Сенной, ул. Кооперативная			
Изм.		Лист		Подп.	Дата	Проект планировки территории	Стадия	Лист	Листов
Ген.директор		Швец			02.21				
						Проект планировки территории	ПП-1	1	1
ГИП		Стромцова			02.21				
						ЧЕРТЁЖ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ М 1:500	ООО "ПГС"		

Согласовано

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