

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

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

Проектная группа

Заказчики: Администрация муниципального образования Темрюкский район

**Проект планировки и проект межевания территории в кадастровом  
квартале 23:30:0402009, расположенной по адресному ориентиру:  
Краснодарский край, Темрюкский район, ст-ца Голубицкая,  
ул. Красная от пер. Узкий до пер. Мирный**

**Том 1**

**ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ**

Основная (утверждаемая) часть проекта  
планировки территории

Шифр объекта: 19-03

Директор МУП МО ТР «А и Г»

А.А. Мартынюк

г. Темрюк

2019 г.

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

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

Проектная группа

Заказчики: Администрация муниципального образования Темрюкский район

**Проект планировки и проект межевания территории в кадастровом  
квартале 23:30:0402009, расположенной по адресному ориентиру:  
Краснодарский край, Темрюкский район, ст-ца Голубицкая,  
ул. Красная от пер. Узкий до пер. Мирный**

**Том 1.1**

Основная (утверждаемая) часть проекта  
планировки территории




Пояснительная записка

г. Темрюк

2019 г.

Но- мер тома	Обозначение	Наименование	Примечание	

1	19-03- ПП	<b>Проект планировки</b> Основная (утверждаемая) часть проекта планировки территории	Бумажный носитель, электронная версия в программах Word, AutoCAD и в формате JPEG
2	19-03- ПП	<b>Проект планировки</b> Материалы по обоснованию проекта планировки территории	Бумажный носитель, электронная версия в программах Word, Excel, AutoCAD и в формате JPEG
3	19-03-ПМ	<b>Проект межевания</b> Основная (утверждаемая) часть проекта межевания территории	Бумажный носитель, электронная версия в программах Word, Excel, AutoCAD и в формате JPEG
4	19-03-ПМ	<b>Проект межевания</b> Материалы по обоснованию проекта межевания территории	Бумажный носитель, электронная версия в программах Word, Excel, AutoCAD и в формате JPEG

						19-03-СП			
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата				
						Состав проекта	Стадия	Лист	Листов
ГАП		Лучшева			01.19		ПП	1	1
Разраб.		Курочкина			01.19		МУП МО ТР «Архитектура и Градостроительство»		

Изм	Кол.	Лист	№ док	Подп	Дат	19-03-СП	Стадия	Лист	Листов
ГАП		Лучшева			01.19	Состав проекта планировки	ПП	2	1
Разраб.		Курочкина			01.19		МУП МО ТР «Архитектура и Градостроительство»		

Но- мер тома	Обозначение	Наименование	Примечание
Утверждаемая часть проекта планировки			
1.1	19-03- ПП-ПЗ	Основная часть проекта (утверждаемая). Пояснительная записка	Бумажный носитель, электронная версия в программах Word и Excel
1.2	19-03-ПП	Основная часть проекта (утверждаемая). Графические материалы	Бумажный носитель, электронная версия в программе AutoCAD и в формате JPEG
Материалы по обоснованию проекта планировки			
2.1	19-03-ПП-ПЗ	Материалы по обоснованию проекта планировки. Пояснительная записка	Бумажный носитель, электронная версия в программах Word и Excel
2.2	19-03- ПП	Материалы по обоснованию проекта планировки. Графические материалы.	Бумажный носитель, электронная версия в программе AutoCAD и в формате JPEG

## ТЕХНИЧЕСКОЕ ЗАДАНИЕ

**на подготовку проекта планировки территории и проекта межевания территории в кадастровом квартале 23:30:0402009, расположенной по адресному ориентиру:  
Краснодарский край, Темрюкский район, ст-ца Голубицкая,  
ул. Красная от пер. Узкий до пер. Мирный**

№ п/п	Перечень основных данных	Содержание основных данных и требований к выполнению работ
1	2	3
1	Основания для разработки	1.1. Пункт 1 статьи 45 Градостроительного кодекса РФ 1.2. Пункт 1 статьи 46 Градостроительного кодекса РФ 1.3. Часть 2 статьи 6 Федерального закона от 22.12.2004г. №191-ФЗ «О введении в действие Градостроительного кодекса РФ»
2	Заказчик	Администрация муниципального образования Темрюкский район
3	Исполнитель	МУП МО ТР «АиГ»
4	Источник финансирования	За счет средств Заказчика
5	Цели и задачи проекта	5.1. Цель: -выделение объекта планировочной структуры; - установление границ земельных участков; - установление границ территории общего пользования; - установление границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства; - определение местоположения границ образуемых земельных участков; - установление, изменение, отмена красных линий. 5.2. Задачи: - сформировать земельный участок; - установить границы территории общего пользования; -определить местоположение границ образуемых земельных участков. - установить границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства; - установить красные линии.
6	Технико-экономические показатели проектируемой территории	Площадь проектируемого жилого квартала – 3,0 га
7	Нормативная правовая и методическая база	7.1. Федеральный закон от 29.12.2004 № 191- ФЗ «О введении в действие Градостроительного кодекса РФ (в ред. От 28.12.2016г.); 7.2. Земельный кодекс РФ; 7.3. Федеральный закон от 25.10.2001 № 137 - ФЗ «О введении в действие Земельный кодекса РФ (в ред. От 01.01.2017г.); 7.4. Федеральный закон «О введении в действие Жилищного кодекса РФ» от 29.12.2004 № 189 – ФЗ (в ред. От 22.02.2017г.) 7.5. Федеральный закон «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов РФ от 25.06.2002 № 73- ФЗ (в ред. от 07.03.2017г.); 7.6. Постановление правительства РФ от 09.06.2006 № 363 «Об информационном обеспечении градостроительной деятельности» (в ред. от 01.12.2016 г.); 7.7. Закон Краснодарского края от 23 июля 2015 г. № 3223-КЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации, расположенных на территории Краснодарского края» (в ред. от 03.03.2017 г.); 7.8. Закон Краснодарского края от 21 июля 2008 г. № 1540-КЗ «Градостроительный кодекс Краснодарского края» (принят ЗСКК 16.07.2008 г.); 7.9. Приказ департамента по архитектуре и градостроительству Краснодарского края от 16.04.2015 г. № 78 «Об утверждении нормативов градостроительного проектирования Краснодарского края»; 7.10. СП 42.13330.2016 Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений.

8	Базовая градостроительная документация	<p>8.1. Документы территориального планирования муниципального образования Темрюкский район.</p> <p>8.2. Генеральный план Голубицкого сельского поселения Темрюкского района, утвержденный решением XLV сессии Совета Голубицкого сельского поселения Темрюкского района II созыва от 26 октября 2012 года № 232 «Об утверждении генерального плана Голубицкого сельского поселения Темрюкского района» (в редакции решения XLVIII сессии Совета муниципального образования Темрюкский район VI созыва 21 июня 2018 №475).</p> <p>8.3. Правила землепользования и застройки Голубицкого сельского поселения Темрюкского района Краснодарского края, утвержденные решением X сессии Совета Голубицкого сельского поселения Темрюкского района II созыва от 19 марта 2010 года № 44 «Об утверждении Правил землепользования и застройки Голубицкого сельского поселения Темрюкского района Краснодарского края» (в редакции решения LIV сессии Совета муниципального образования Темрюкский район VI созыва от 20 ноября 2018 года № 546).</p>
9	Территория проектирования	<p>Проектируемая территория расположена в границах Голубицкого сельского поселения, в кадастровом квартале 23:30:0402009 на территории существующей усадебной жилой застройки.</p> <p>Площадь проектируемой территории составляет – 3,0 га.</p>
10	Исходные материалы	<p>Документацию разрабатывать на основании:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- документов, указанных в п. 8 технического задания;</li> <li>- сведений ИСОГД Голубицкого сельского поселения Темрюкского района;</li> <li>- топографической съемки, результатов инженерно-геологических изысканий по ранее изученным материалам, результатов археологических исследований.</li> </ul>
11	Состав и содержание работы	Состав документации определяется статьей 42 и 43 Градостроительного кодекса РФ, СП 42.13330.2016.
12	Формы предоставления документов по планировке территории, требования к оформлению	<p>Заказчику передаются следующие материалы:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- пояснительная записка с графическими материалами – 2 экз.</li> <li>- электронная версия проекта в формате pdf. – 1 экз</li> </ul>
13	Сроки и этапы разработки проекта	Согласно договору и календарному плану. При условии своевременного финансирования и предоставления исходных материалов.



#### Заказчик:

Заместитель главы муниципального образования Темрюкский район

  
  
 Е.П. Пронько

#### Исполнитель:

Директор МУП МО ТР «А и Г»

  
  
 А.А. Мартынюк

## ЗАДАНИЕ на выполнение инженерно-геологических изысканий

№ п/п	Перечень основных данных	Содержание основных данных и требований к выполнению работ
1	2	3
1	Основания для разработки	Документация по планировке территории (Проект планировки территории и проект межевания территории в кадастровом квартале 23:30:0402009, расположенной по адресному ориентиру: Краснодарский край, Темрюкский район, ст-ца Голубицкая, ул. Красная от пер. Узкий до пер. Мирный).
2	Стадия проектирования	Разработка проекта планировки и проекта межевания
3	Стадия изыскания	«П»
4	Адрес объекта	Краснодарский край, Темрюкский район, ст-ца Голубицкая, кадастровый квартал 23:30:0402009
5	Заказчик	Администрация муниципального образования Темрюкский район
6	Источник финансирования	За счет средств Заказчика
7	Виды и объемы работ	Использовать в отчетах ранее изученные материалы
	Площадь	Площадь составляет 3,0 га
8	Характеристика участка работ (застроенность, характеристика застройки, рельеф, заболоченность, наличие подземных коммуникаций)	Объекты капитального строительства - имеются. Для проектируемой территории характерна одно и двух этажная жилая застройка. Рельеф участка относительно ровный. Абсолютные отметки на протяжении всего квартала колеблются в пределах 15,46 – 9,06 м.

### Заказчик:

Заместитель главы муниципального  
образования Темрюкский район

  
  
 Е.П. Пронько

### Исполнитель:

Директор МУП МО ТР «А и Г»

  
  
 А.А. Мартынюк

# ЗАДАНИЕ на выполнение инженерно-геодезических изысканий

№ п/п	Перечень основных данных	Содержание основных данных и требований к выполнению работ
1	2	3
1	Основания для разработки	Документация по планировке территории (Проект планировки территории и проект межевания территории в кадастровом квартале 23:30:0402009, расположенной по адресному ориентиру: Краснодарский край, Темрюкский район, ст-ца Голубицкая, ул. Красная от пер. Узкий до пер. Мирный).
2	Стадия проектирования	Разработка проекта планировки и проекта межевания
3	Стадия изыскания	Инженерно-геодезические изыскания
4	Адрес объекта:	Краснодарский край, Темрюкский район, ст-ца Голубицкая, кадастровый квартал 23:30:0402009
3	Стадия изыскания	Инженерно-геодезические изыскания
5	Заказчик	Администрация муниципального образования Темрюкский район
6	Источник финансирования	За счет средств Заказчика
7	Виды и объемы работ подлежащие выполнению: (площадь съемки, масштаб, сечение рельефа, изыскание и длины, трасса по видам коммуникаций, съемка городских автодорог, техническое нивелирование, обследование подземных и надземных коммуникаций)	Площадь: 3,0 га Масштаб 1:1000
8	Характеристика участка работ (застроенность, характеристика застройки, рельеф, заболоченность, наличие подземных коммуникаций)	Объекты капитального строительства - имеются. Для проектируемой территории характерна одно и двух этажная жилая застройка. Рельеф участка относительно ровный. Абсолютные отметки на протяжении всего квартала колеблются в пределах 15,46 – 9,06 м.
9	Топографо-геодезические работы выполняются	Система координат: МСК 23 Система высот: Балтийская
10	Требования к точности измерений	Согласно требованиям «Инструкции по развитию съемочного обоснования и съемке ситуации рельефа с применением глобальных навигационных спутниковых систем ГЛОНАСС и GPS» ГКИНП (ОНТА)-02-262-02.
11	Состав проектных материалов, передаваемых заказчику	1. Топографический план М 1:1000 – 2 экз. 3. CD диск (М 1:1000 в формате dwg.) – 1 экз.

## Заказчик:

Заместитель главы муниципального образования Темрюкский район

  
Е.П. Пронько



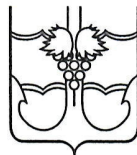
## Исполнитель:

Директор МУП МО ТР «А и Г»

  
А.А. Мартынюк







**АДМИНИСТРАЦИЯ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ  
ТЕМРЮКСКИЙ РАЙОН**

**ПОСТАНОВЛЕНИЕ**

от 22.02.2019

№ 360

г. Темрюк

**О подготовке документации по планировке территории (проект планировки и проект межевания) в кадастровом квартале 23:30:0402009, расположенной по адресному ориентиру: Краснодарский край, Темрюкский район, ст-ца Голубицкая, ул. Красная от пер. Узкий до пер. Мирный**

В соответствии с Федеральным законом от 6 октября 2003 года № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», статьями 42, 43, 45, 46 Градостроительного кодекса Российской Федерации, Уставом муниципального образования Темрюкский район, решением XLVIII сессии Совета муниципального образования Темрюкский район VI созыва от 21 июня 2018 года № 475 «О внесении изменений в генеральный план Голубицкого сельского поселения Темрюкского района Краснодарского края», решением LIV сессии Совета муниципального образования Темрюкского района VI созыва от 20 ноября 2018 года № 546 «О внесении изменений в правила землепользования и застройки Голубицкого сельского поселения Темрюкского района Краснодарского края, утвержденные решением X сессии Совета Голубицкого сельского поселения Темрюкского района II созыва от 19 марта 2010 года № 444 «Об утверждении Правил землепользования и застройки Голубицкого сельского поселения Темрюкского района Краснодарского края» **п о с т а н о в л я ю:**

1. Разрешить подготовку документации по планировке территории (проект планировки и проект межевания) в кадастровом квартале 23:30:0402009, расположенной по адресному ориентиру: Краснодарский край, Темрюкский район, ст-ца Голубицкая, ул. Красная от пер. Узкий до пер. Мирный, в соответствии со схемой территориального планирования муниципального образования Темрюкский район, утвержденной решением XLII сессии Совета муниципального образования Темрюкский район IV созыва от 30 марта 2007 года № 616 (в редакции решения X сессии Совета муниципального образования Темрюкский район VI созыва от 25 марта 2016 года № 100), генеральным планом Голубицкого сельского поселения Темрюкского района, правилами землепользования и застройки Голубицкого сельского поселения Темрюкского района, местными нормативами градостроительного проектирования Голубицкого сельского



поселения Темрюкского района Краснодарского края, утвержденными решением XXXVIII сессии Совета муниципального образования Темрюкский район VI созыва от 20 октября 2017 года № 351 «Об утверждении местных нормативов градостроительного проектирования Голубицкого сельского поселения Темрюкского района Краснодарского края», с учетом границ территорий объектов культурного наследия, включенных в единый реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, границ территорий вновь выявленных объектов культурного наследия, границ зон с особыми условиями использования территории (часть 10 статьи 45 Градостроительного кодекса Российской Федерации), в том числе нормативами градостроительного проектирования Краснодарского края, утвержденными приказом департамента по архитектуре и градостроительству Краснодарского края от 16 апреля 2015 года № 78, техническим заданием на подготовку проекта планировки территории и проекта межевания территории в кадастровом квартале 23:30:0402009, расположенной по адресному ориентиру: Краснодарский край, Темрюкский район, ст-ца Голубицкая, ул. Красная от пер. Узкий до пер. Мирный (приложение № 1), заданием на выполнение инженерно-геологических изысканий (приложение № 2), заданием на выполнение инженерно-геодезических изысканий (приложение № 3), графическим материалом, отображающим проектные границы территории, с каталогом координат, указанных в местной системе (приложение № 4).

2. Муниципальному унитарному предприятию муниципального образования Темрюкский район «Архитектура и Градостроительство»:

1) получить сведения информационной системы обеспечения градостроительной деятельности муниципального образования Темрюкский район в части рассматриваемого участка;

2) согласовать разработанную документацию по планировке территории (проект планировки территории и проект межевания территории) с управлением государственной охраны объектов культурного наследия Краснодарского края.

3. Управлению архитектуры и градостроительства администрации муниципального образования Темрюкский район (Турлюн) внести в информационную систему обеспечения градостроительной деятельности Голубицкого сельского поселения данные о подготовке документации по планировке территории (проект планировки и проект межевания) в кадастровом квартале 23:30:0402009, расположенной по адресному ориентиру: Краснодарский край, Темрюкский район, ст-ца Голубицкая, ул. Красная от пер. Узкий до пер. Мирный.

4. Отделу по взаимодействию со СМИ (Кистанова) официально опубликовать настоящее постановление в периодическом печатном издании газете Темрюкского района «Тамань» и официально опубликовать (разместить) на официальном сайте муниципального образования Темрюкский район в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

5. Контроль за выполнением постановления «О подготовке документации по планировке территории (проект планировки и проект межевания) в кадастровом квартале 23:30:0402009, расположенной по адресному ориентиру: Краснодарский край, Темрюкский район ст-ца Голубицкая, ул. Красная от пер. Узкий до пер. Мирный» возложить на заместителя главы муниципального образования Темрюкский район Е.П. Пронько.

6. Постановление вступает в силу со дня его подписания.



Исполняющий обязанности  
главы муниципального образования  
Темрюкский район



Д.С. Каратеев

Обозначение	Наименование	стр
19-03-СП	<b>Состав проекта</b>	1
19-03-СП	<b>Состав проекта планировки</b>	2
	<b>Исходные данные:</b>	
	- задание на разработку градостроительной документации	
	- постановление администрации муниципального образования Темрюкского района № 360 от 22.02.2019 г.	
19-03-С	<b>Содержание тома 1.1</b>	
19-03-ПП-ПЗ	<b>Пояснительная записка Основная (утверждаемая) часть проекта планировки территории</b>	3
	Введение	5
	1. Положение о характеристиках планируемого развития территории, в том числе о плотности и параметрах застройки территории (в пределах, установленных градостроительным регламентом)	7
	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, 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.	11

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

						19-03-ПП-С		
Изм.	Колу	Лист	№док	Подп.	Дата			
ГАП		Лучшева			01.19			
Разраб.		Курочкина			01.19			
Содержание тома 1.1						Стадия	Лист	Листов
						ПП	3	2
						МУП МО ТР «Архитектура и Градостроительство»		

Обозначение	Наименование	стр
	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.	13
	<b>Графические материалы</b>	
ПП-1	Чертеж планировки территории. М 1:1000	Лист 1

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

						19-03-ПП-С	Лист
							4
Изм.	Кол.у	Лист	№док	Подп.	Дата		



## Введение

Проект планировки и проект межевания территории в кадастровом квартале 23:30:0402009, расположенной по адресному ориентиру: Краснодарский край, Темрюкский район, ст-ца Голубицкая, ул. Красная от пер. Узкий до пер. Мирный, разрабатывается в соответствии с положениями, установленными в генеральном плане Голубицкого сельского поселения Темрюкского района, утвержденный решением XLV сессии Совета Голубицкого сельского поселения Темрюкского района II созыва от 26 октября 2012 года № 232 «Об утверждении генерального плана Голубицкого сельского поселения Темрюкского района» (в редакции решения XLVIII сессии Совета муниципального образования Темрюкский район VI созыва 21 июня 2018 №475) и является его уточнением и развитием планировочной организации территориального компонента поселения.

Подготовка проекта планировки осуществляется в целях выделения элементов планировочной структуры, установления параметров планируемого развития элементов планировочной структуры, зон планируемого размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения.

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

Взам. инв. №	Подпись и дата							
Инв. № подл.								
						19-03-ПП-ПЗ		
Изм.	Колу	Лист	№док	Подп.	Дата			
ГАП		Лучшева			01.19	Пояснительная записка		
Разраб.		Курочкина			01.19			
						Стадия	Лист	Листов
						ПП	5	13
						МУП МО ТР «Архитектура и Градостроительство»		

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 13.03.2017 № 73 «О внесении изменений в приказ департамента по архитектуре и градостроительству Краснодарского края от 16.04.2015 № 78 «Об утверждении нормативов градостроительного проектирования Краснодарского края»);

- 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:

- схема территориального планирования муниципального образования Темрюкский район;

- Генеральный план Голубицкого сельского поселения Темрюкского района, утвержденный решением XLV сессии Совета Голубицкого сельского поселения Темрюкского района II созыва от 26 октября 2012 года № 232 «Об утверждении генерального плана Голубицкого сельского поселения Темрюкского района» (в редакции решения XLVIII сессии Совета муниципального образования Темрюкский район VI созыва 21 июня 2018 №475);

- Правила землепользования и застройки Голубицкого сельского поселения Темрюкского района Краснодарского края, утвержденные решением X сессии Совета Голубицкого сельского поселения Темрюкского района II созыва от 19 марта 2010 года № 44 «Об утверждении Правил землепользования и застройки Голубицкого сельского поселения Темрюкского района Краснодарского края» (в редакции решения LIV сессии Совета муниципального образования Темрюкский район VI созыва от 20 ноября 2018 года № 546).

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

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №							19-03-ПП-ПЗ	Лист
										6
			Изм.	Колу	Лист	№док	Подп.	Дата		

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

Проектируемая территория расположена в границах кадастрового квартала 23:30:0402009 ст-цы Голубицкой Темрюкского района Краснодарского края.

Проектом планировки предусмотрено:

- формирование земельного участка (23:30:0402009:ЗУ2) площадью 2520,0 кв.м для малоэтажного многоквартирного жилого дома и земельного участка (23:30:0402009:ЗУ1) площадью 89,0 кв.м для эксплуатации котельной из земель неразграниченной государственной собственности в соответствии ст.11.3 Земельного кодекса Российской Федерации;

- формирование земельного участка (23:30:0402009:ЗУ3) площадью 953,0 кв.м для жилого дома путем перераспределения земельного участка площадью 800,0 кв.м с кадастровым номером 23:30:0402009:305 и земель неразграниченной государственной собственности в соответствии ч.1. ст. 39.28 Земельного кодекса Российской Федерации;

- уточнение местоположения границ земельных участков (23:30:0402009:302, 23:30:0402009:298, 23:30:0402009:293, 23:30:0402009:290, 23:30:0402009:289, ранее учтенные земельные участки) в соответствии с п.8 ст.22. Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ (ред. от 25.12.2018)

"О государственной регистрации недвижимости" (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2019));

- изменение местоположения границ земельных участков (23:30:0402009:304, 23:30:0402009:303, 23:30:0402009:54, 23:30:0402009:358, земельные участки подлежащие исправлению реестровой ошибки) в соответствии с п.3 ст.61. Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ (ред. от 25.12.2018) "О государственной регистрации недвижимости" (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2019)).

В соответствии с правилами землепользования и застройки на территории Голубицкого сельского поселения Темрюкского района, рассматриваемый квартал располагается в зоне застройки индивидуальными жилыми домами – **Ж-1** и в зоне объектов здравоохранения **ОД-2**.

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

Вид разрешенного использования земельного участка 23:30:0402009:ЗУ1 - коммунальное обслуживание, **код вида 3.1** (согласно классификатору, утвержденному Приказом министерства экономического развития Российской Федерации «Об утверждении классификатора видов разрешенного

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №							Лист
Изм.	Колу	Лист	№док	Подп.	Дата	19-03-ПП-ПЗ			7



использования земельных участков» № 540 от 01.09.2014 (с изменениями на 06.10.2017)).

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

- минимальная/максимальная площадь земельных участков – 4/10000 кв.м.;
- максимальное количество этажей – не более 2 этажей;
- максимальная высота объектов капитального строительства от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа (или конька кровли) - не более 22 м;
- минимальные отступы от границ смежных земельных участков – 5 м., от фронтальной границы участка – 5 м. (за исключением линейных объектов);
- максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%, за исключением линейных объектов;

Минимальный процент озеленения 10% от площади земельного участка, за исключением линейных объектов.

Вид разрешенного использования земельного участка 23:30:0402009:ЗУ2 - малоэтажная многоквартирная жилая застройка, код вида 2.1.1 (согласно классификатору, утвержденному Приказом министерства экономического развития Российской Федерации «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков» № 540 от 01.09.2014 (с изменениями на 06.10.2017)).

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

- минимальная/максимальная площадь земельных участков – 500/15000 кв.м.;
- максимальное количество этажей – не более 4 этажей;
- максимальная высота объектов капитального строительства от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа (или конька кровли) - не более 15 м;
- минимальные отступы от границ смежных земельных участков – 5 м., от фронтальной границы участка – 5 м. (за исключением линейных объектов);
- максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%, за исключением линейных объектов;

Минимальный процент озеленения 10% от площади земельного участка, за исключением линейных объектов.

На территории малоэтажной жилой застройки следует предусматривать стопроцентную обеспеченность местами для хранения и парковки легковых автомобилей, мотоциклов, мопедов.

Вид разрешенного использования земельного участка 23:30:0402009:ЗУ3 - для ведения личного подсобного хозяйства, код вида 2.2 (согласно классификатору, утвержденному Приказом министерства экономического

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №							Лист
			19-03-ПП-ПЗ						
			Изм.	Колу	Лист	№ док	Подп.	Дата	

развития Российской Федерации «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков» № 540 от 01.09.2014 (с изменениями на 06.10.2017)).

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

- минимальная/максимальная площадь земельных участков – 500 /5000 кв. м;
- минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) –12 м;
- 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 – 40%;

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 5 м.

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.

Застройка земельных участков осуществляется в соответствии с предельными параметрами разрешенного строительства, установленными Правилами землепользования и застройки Голубицкого сельского поселения Темрюкского района.

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.

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

						19-03-ПП-ПЗ	Лист
Изм.	Колу	Лист	№док	Подп.	Дата		9

Планировочная организация проекта планировки подчинена сложившейся градостроительной ситуации:

- конфигурации участка;
- местоположению в системе ст-цы Голубицкой;
- 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);
- 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.

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №							Лист
Изм.	Кол.у	Лист	№док	Подп.	Дата	19-03-ПП-ПЗ			10

### Таблица 1 Техничко-экономические показатели

№ п/п	Показатели	Единицы измерения	Современное состояние на 2019 г.
1	2	3	4
1.	<b>Территория</b>		
	Площадь проектируемой территории жилой застройки - всего, в том числе территории:	га	3,0
	-застройки индивидуальными жилыми домами с приусадебными земельными участками	га	2,6
	-застройки малоэтажными многоквартирными жилыми домами	га	0,4
2.	<b>Население</b>		
2.1	Численность населения	чел.	129
2.2	Плотность населения	чел/га	43
3.	<b>Жилищный фонд</b>		
3.1	Количество участков для жилищного строительства	шт.	31

**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, 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.**

Проектируемый квартал расположен на территории существующей усадебной жилой застройки.

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

						<div style="text-align: center; font-size: 24px; font-weight: bold;">19-03-ПП-ПЗ</div>	Лист
							11
Изм.	Кол.у	Лист	№ док	Подп.	Дата		

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

Проектируемый квартал расположен в непосредственной близости и в увязке с существующими улицами Красная и Почтовая, переулками Мирный и Узкий.

Проектом планировки предусматривается создание системы транспортной и улично-дорожной сети в увязке с перспективным развитием прилегающих территорий согласно генеральному плану Голубицкого сельского поселения.

### **Инженерное оборудование и благоустройство территории**

Проект планировки предусматривает стопроцентное благоустройство территории.

Проектируемая территория подключена к существующим сетям – электроснабжения, водоснабжения, газоснабжения, связи.

Удаление твёрдых бытовых отходов осуществляется вывозом спецтранспортом согласно календарному графику (на основании договора со специализированной организацией).

Отвод сточных вод предусмотрен в существующие водонепроницаемые септики.

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 рельефу.

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

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №							19-03-ПП-ПЗ	Лист
										12
			Изм.	Кол.у	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 и проект межевания территории в кадастровом квартале 23:30:0402009, расположенной по адресному ориентиру: Краснодарский край, Темрюкский район, ст-ца Голубицкая, ул. Красная от пер. Узкий до пер. Мирный, предусматривает освоение территории общей площадью 3,0 га.

Реализация проекта предполагается в один этап.

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №							Лист
Изм.	Кол.у	Лист	№док	Подп.	Дата	19-03-ПП-ПЗ			13

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

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

Проектная группа

Заказчики: Администрация муниципального образования Темрюкский район

**Проект планировки и проект межевания территории в кадастровом  
квартале 23:30:0402009, расположенной по адресному ориентиру:  
Краснодарский край, Темрюкский район, ст-ца Голубицкая,  
ул. Красная от пер. Узкий до пер. Мирный**

**Том 1.2**

Основная (утверждаемая) часть проекта  
планировки территории

Графические материалы

г. Темрюк

2019 г.



С

В

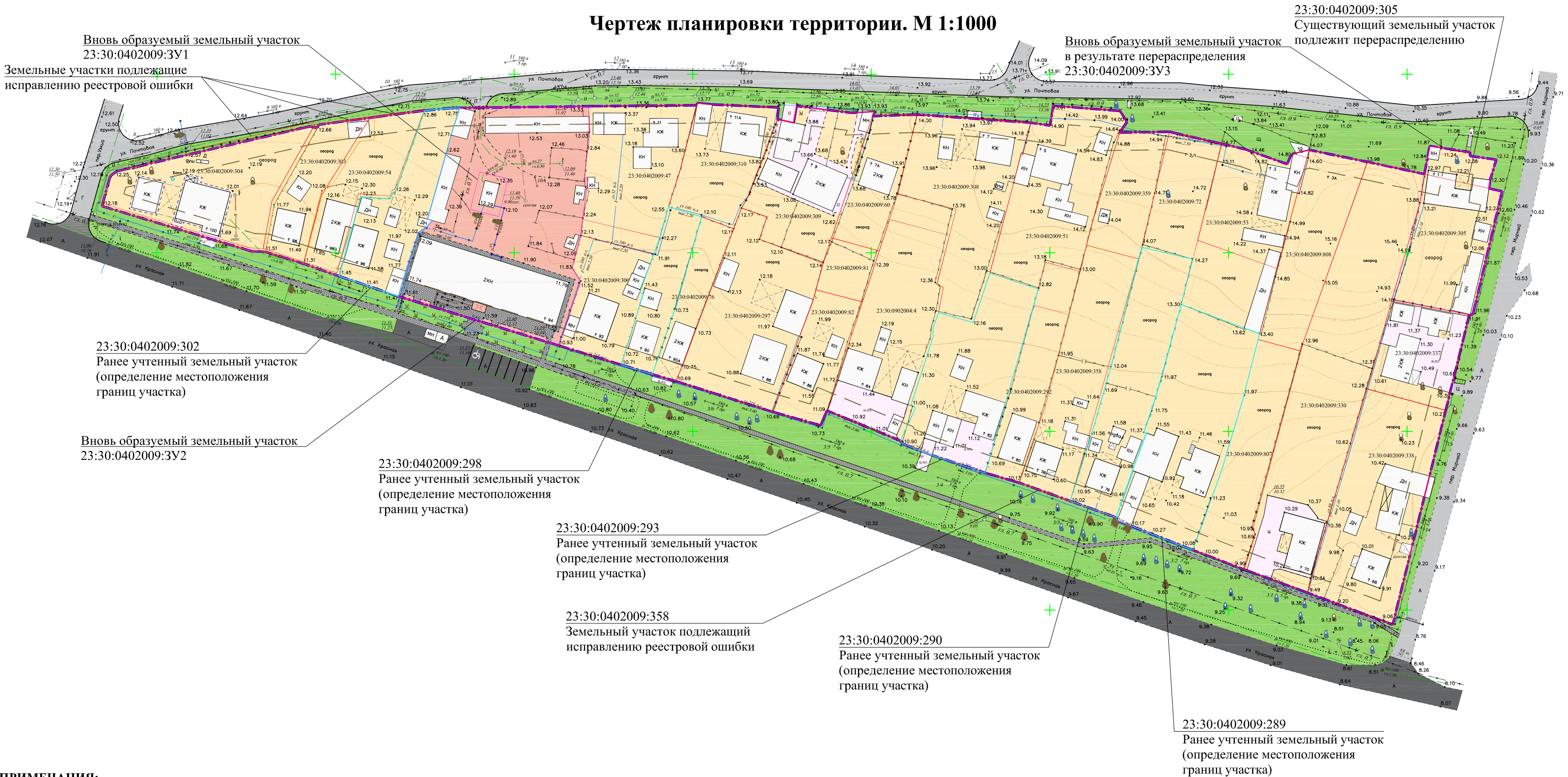
Ю

З

Условные обозначения

	Граница проектируемого квартала (3,0 га)
<div>23:30:0402009</div>	Кадастровый номер существующего квартала
<div>:304</div>	Кадастровый номер существующего земельного участка
	Граница земельных участков, поставленных на кадастровый учет
	Проектируемые красные линии
	Граница проектируемых земельных участков
	Граница ранее учтенных земельных участков (определение местоположения границ участков)
	Граница исправленных земельных участков
	Линия регулирования застройки
	Главная улица в жилой застройке
	Улица в жилой застройке, проезд
	Пешеходные зоны
	Территория существующей усадебной жилой застройки
	Территория существующих объектов здравоохранения
	Зеленые насаждения общего пользования

Чертеж планировки территории. М 1:1000



Основные технико-экономические показатели

№ п/п	Наименование показателей	Ед. изм.	Современное состояние на 2019 год
1.	Территория		
	Площадь проектируемой территории жилой застройки - всего, в том числе территории:	га	3,0
	-застройки индивидуальными жилыми домами	га	2,6
	-застройки малоэтажными многоквартирными жилыми домами	га	0,4
2.	Население		
2.1	Численность населения	чел.	129
2.2	Плотность населения	чел/га	43
3.	Жилищный фонд		
3.1	Количество участков для жилищного строительства	шт.	31




**ПРИМЕЧАНИЯ:**

1. Чертеж планировки территории разработан в соответствии с генеральным планом Голубицкого сельского поселения Темрюкского района.

2. Рассматриваемый земельный участок расположен в границах кадастрового квартала 23:30:0402009.

3. Проектом планировки предусмотрено:

- формирование земельного участка (23:30:0402009:ЗУ2) площадью 2520,0 кв.м для малоэтажного многоквартирного жилого дома и земельного участка (23:30:0402009:ЗУ1) площадью 89,0 кв.м для эксплуатации котельной из земель неразграниченной государственной собственности в соответствии ст.11.3 Земельного кодекса Российской Федерации;
- формирование земельного участка (23:30:0402009:ЗУ3) площадью 953,0 кв.м для жилого дома путем перераспределения земельного участка площадью 800,0 кв.м с кадастровым номером 23:30:0402009:305 и земель неразграниченной государственной собственности в соответствии ч.1. ст. 39.28 Земельного кодекса Российской Федерации;
- уточнение местоположения границ земельных участков (23:30:0402009:302, 23:30:0402009:298, 23:30:0402009:293, 23:30:0402009:290, 23:30:0402009:289, ранее учтенные земельные участки) в соответствии с п.8 ст.22. Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ (ред. от 25.12.2018) "О государственной регистрации недвижимости" (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2019));
- изменение местоположения границ земельных участков (23:30:0402009:304, 23:30:0402009:303, 23:30:0402009:54, 23:30:0402009:358 земельные участки подлежащие исправлению реестровой ошибки) в соответствии с п.3 ст.61. Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ (ред. от 25.12.2018) "О государственной регистрации недвижимости" (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2019)).

						19 - 03			
						Проект планировки и проект межевания территории в кадастровом квартале 23:30:0402009, расположенной по адресному ориентиру: Краснодарский край, Темрюкский район, ст-ца Голубицкая, ул. Красная от пер. Узкий до пер. Мирный			
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подпись	Дата				
					01.19	Проект планировки территории	Стадия	Лист	Листов
ГАП	Лучшева				01.19		ПП-1	1	
Разработал	Курочкина				01.19	Чертеж планировки территории. М 1:1000	МУП МО ТР "Архитектура и Градостроительство"		