

**Заказчик – Администрация муниципального образования Курганинский район**

**Документация по планировке территории  
«Проект планировки территории»  
ограниченной улицами Мира, Парковой, и  
Пушкина в поселке Степном Курганинского района  
Краснодарского края**

**ГИП**

**Исполнитель**



**Дульский Н. Н.**

**Дульский В. Н.**

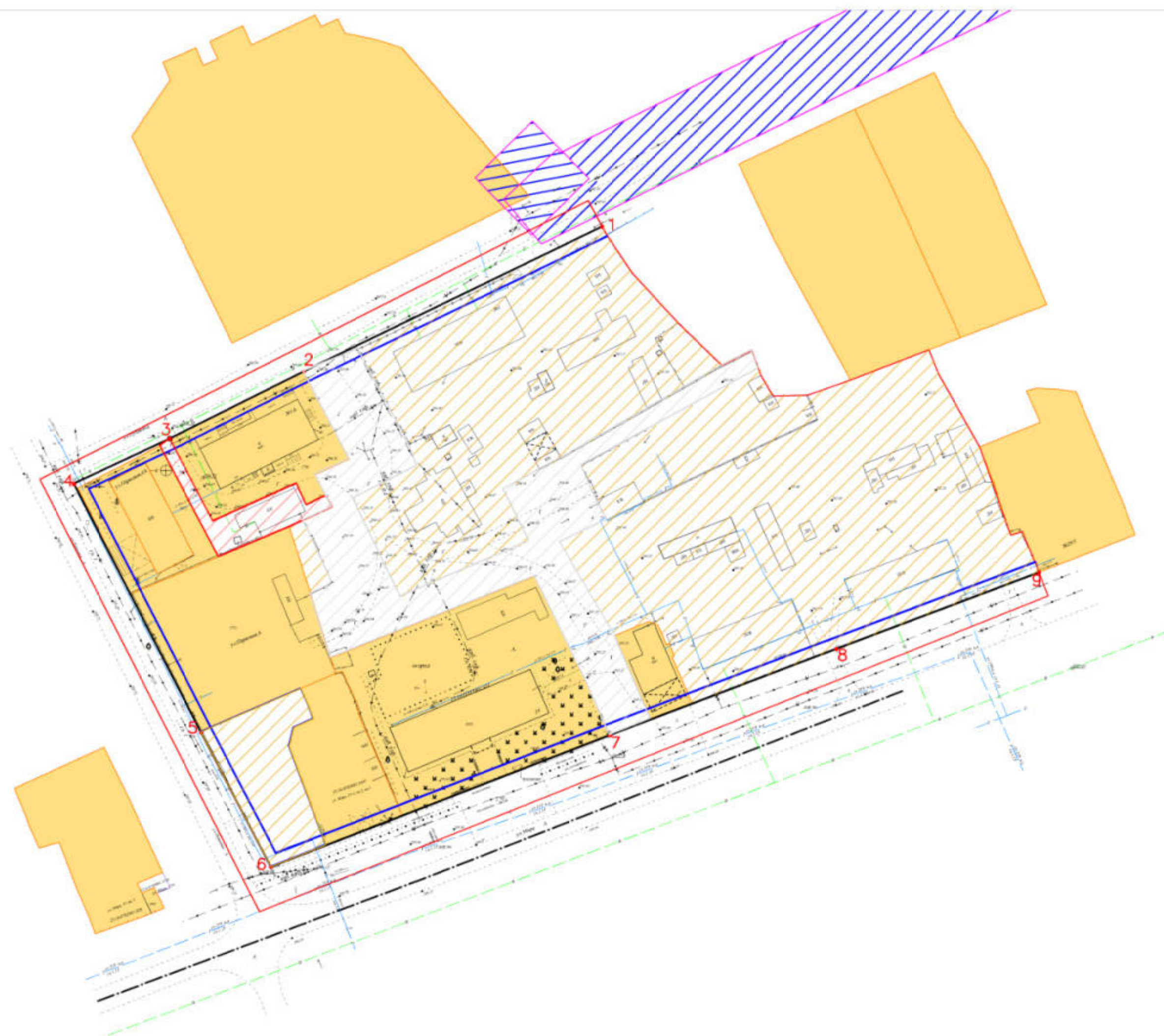
**г. Сальск**

**2020 г.**

**СОСТАВ ПРОЕКТА**  
**ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ**

<b>№ Тома</b>	<b>Наименование</b>		<b>Примечания</b>
<b>Том 1</b>	Основная часть проекта планировки территории (утверждаемая часть)		
	Раздел 1	Графическая часть	
	Лист 1	Чертеж планировки территории	М 1:1000
	Раздел 2	Положение о характеристиках планируемого развития территории	
<b>Том 2</b>	Материалы по обоснованию проекта планировки территории		
	Раздел 3	Графическая часть	
	Лист 1	Схема расположения элемента планировочной структуры	М 1:2 000
	Лист 2	Схема использования территории в период подготовки проекта планировки	М 1:1000
	Лист 3	План красных линий и разбивочный чертеж красных линий	М 1:1000
	Лист 4	Схема границ зон с особыми условиями использования территорий; Схема границ объектов культурного наследия	М 1:1000
	Раздел 4	Пояснительная записка	







Условные обозначения

- :2184 Номера земельных участков по данным ЕГРН
- Граница разработки ППТ
- Красные линии устанавливаемые проектом планировки
- Линии отступа от красных линий
- Границы земельных участков по данным ЕГРН
- 1 Номера характерных точек красной линии, в том числе точек начала и окончания красных линий
- Границы территории общего пользования
- Границы зоны размещения жилой застройки
- Границы зоны обслуживания и деловой активности

Система координат МСК-23  
Система высот - Балтийская

система вывоза - вывозная						2020.Ф.2020.036 ППМТ			
						Территория, ограниченная улицами Мира, Парковой, Пушкина в поселке Степном Курганского района Краснодарского края			
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Проект планировки территории основная часть	Стадия	Лист	Листов
Директор			Дульский Н.Н.		04.20		П	1	1
Нач. отд.									
Исполн.			Дульский В.Н.		04.20				
						Чертеж планировки территории	ООО "ФГУП Интехнедвижимость"		



## **Общие положения проекта планировки территории**

Проект выполнен и оформлен в соответствии с действующими нормами, правилами и требованиями:

- Градостроительного кодекса Российской Федерации №190-ФЗ от 29.12.2004 г. (в действующей редакции);
- Земельного кодекса Российской Федерации № 136-ФЗ от 25.10.2001 г. (в действующей редакции);
- Водного кодекса Российской Федерации № 74-ФЗ от 03.06.2006 г. (в действующей редакции);
- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» (Зарегистрировано в Минюсте РФ 25.01.2008 г. № 10995) (ред. от 25.01.2014г.);
- Свода правил СП 42.13330.2016 Градостроительство. «Планировка и застройка городских и сельских поселений»;
- Постановления Госстроя России от 29.10.2002 № 150 «Об утверждении Инструкции о порядке разработки, согласования, экспертизе и утверждении градостроительной документации»;
- Приказа Минэкономразвития России от 01.09.2014 № 540 (ред. от 30.09.2015) "Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков" (Зарегистрировано в Минюсте России 08.09.2014 № 33995);
- СНиП 11-04-2003 «Инструкция о порядке разработки, согласования, экспертизе и утверждении градостроительной документации»;
- Приказа департамента по архитектуре и градостроительству Краснодарского края от 16 апреля 2015 г. № 78 "Об утверждении нормативов градостроительного проектирования Краснодарского края"

Подготовка проекта межевания территории осуществляется в составе проекта планировки территории по муниципальному контракту от 09.04.2020г. № Ф.2020.035 на основании:

- Постановление Администрации муниципального образования Курганинского района о подготовке документации по планировке территории ограниченной улицами Мира, Парковой и Пушкина поселке Стопной Курганинского района Краснодарского края №66 от 30.01.2020г.;

- Инженерно-геодезических изысканий выполненными Муниципальным унитарным предприятием муниципального образования Курганинский район «Архитектурно-градостроительный центр» к27.09.19/Б/Н-ИГДИ 2019 год.

- Генеральным планом Безводного сельского поселения Курганинского района, утвержденного Решением совета Безводного сельского поселения Курганинского района № 171 от 19.12.2011г.;

- Правила землепользования и застройки Безводного сельского поселения Курганинского района, утверждённые Решением совета Безводного сельского поселения Курганинского района от 27.09.2013 №24;

- Сведений кадастровых планов территорий о границах земельных участков, предоставленных Федеральной службой государственной регистрации, кадастра и картографии Росреестр в формате \*.xml файлов по кадастровому кварталу с номерам: 23:16:0702001;

Проект межевания территории подготовлен в отношении застроенной территории в целях определения местоположения границ образуемых земельных участков. Основными задачами проекта планировки являются:

- Установление красных линий, определяющих границы территорий общего пользования;

- Определение границ образуемых земельных участков, с учетом сведений, предоставленных филиалом государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Краснодарскому краю 15 апреля 2020 года, под существующими жилыми многоквартирными домами по улице Школьной №25, №26, индивидуальной жилой застройки по улице Кооперативная №15, №17, №21, №23, по улице Маяковского №20, №22/2, по улице Первомайской №4, №6, №8, №10. Проект планировки выполнен с учетом концепции планировочного развития территории, разработанной в генеральном плане Безводного сельского поселения».

### **Краткие сведения о проектируемой территории**

Рассматриваемая территории располагается в центре п. Степного на землях населенных пунктов и ограничена:

- севера- ул. Пушкина;
- юга – ул. Мира;
- запад – ул. Парковая;

На момент разработки документации по планировке территории рассматриваемая часть застроена среднеэтажными многоквартирными домами, индивидуальной жилой застройкой. Территории вблизи многоквартирных домов застроены объектами вспомогательного назначения в виде сараев, гаражей, хоз. построек.

В соответствии с генеральным планом Безводного сельского поселения проектируемая территория располагается в зонах:

- Ж - Зона индивидуальной жилой застройки;
- Ж-СМ - Зона среднеэтажной многоквартирной жилой застройки;
- Ц-1 – Зона обслуживания и деловой активности

### **Наличие объектов культурного наследия.**

Проектируемая территория согласно генерального плана Безводного сельского поселения расположена в границах защитной зоны объектов культурного наследия. В соответствии с статьёй 36, Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», на данной территории вводится особый режим использования земель:

- ограничение хозяйственной деятельности
- запрещение строительства

Охранная зона сопряжена с территорией объекта культурного наследия. Режимный характер охранной зоны обеспечивает сохранность памятника истории и культуры в его историческом ландшафтном окружении. В охранной зоне ОКН разрешена только регенерация историко-градостроительной или его природной среды.

Объекты инженерно-технического обеспечения.

По рассматриваемой территории транзитом проходят следующие сети, в том числе: водопровод, теплотрасса, газопровод низкого давления, кабель связи, линии электропередач.

### **Предложения по установлению красных линий**

Основной задачей разработки проекта планировки является:

- обеспечение устойчивого развития территории, в том числе выделения элементов планировочной структуры;
- установление границ территорий общего пользования;
- установление границ земельных участков;
- определение вида разрешенного использования образуемых земельных участков в соответствии с проектом планировки территории.

В связи с тем, что на рассматриваемой территории не установлены красные линии- линии которые обозначают территории общего пользования, предложено установить красные линии по линии застройки из сложившейся градостроительной ситуации в границах проекта планировки и межевания территории, в соответствии с:

- ч.1 ст.41 «Градостроительного кодекса Российской Федерации», СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» (актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*);

- РДС 30-201-98 «Инструкция о порядке проектирования и установления красных линий в городах и других поселениях Российской Федерации», регламентирующей формирование границ территорий общего пользования;

- нормативами градостроительного проектирования в части установления ширины поперечных профилей улиц, дорог и проездов в соответствии с СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» раздел 11 п.п. 11.4, 11.5.

Основной задачей разработки проекта планировки территории является выделение элементов планировочной структуры (кварталов, микрорайонов, иных элементов), а также территории общего пользования, составляющих внутренний каркас проектируемой территории, которые представлены в проекте планировки «красными линиями».

**Основные технико-экономические показатели**  
№

№ пункта	Наименование показателя	Единицы измерения	Площадь
1.	Площадь проектируемой территории	га	2,89
2.	Среднеэтажная жилая застройка	га	1,10
3.	Индивидуальная жилая застройка	га	0,01
4.	Территории для обеспечения обслуживания предприятий деловой активности	га	0,03
6.	Территории общего пользования	га	0,3
5.	Территории не подлежащие межеванию	га	0.47