



Индивидуальный предприниматель
С.Г. Кигинько

Заказчик:

Администрация муниципального образования
Курганинский район

Муниципальный контракт:

№ Ф.2022.424 от 26.09.2022 г.

**Проект планировки территории и проект межевания
территории между автодорогой Усть-Лабинск-Лабинск-
Упорная и существующей жилой застройкой по четной стороне
улицы Ленина от переулка Ленина до земельного участка по
улице Ленина № 236 в станице Петропавловской
Курганинского района Краснодарского края**

ТОМ 1

Проект планировки территории

Пояснительная записка

Основная (утверждаемая) часть
проекта планировки территории

Краснодар 2022г.



Индивидуальный предприниматель
С.Г. Кигинько

Заказчик:
Администрация муниципального образования
Курганинский район

Муниципальный контракт:
№ Ф.2022.424 от 26.09.2022 г.

**Проект планировки территории и проект межевания
территории между автодорогой Усть-Лабинск-Лабинск-
Упорная и существующей жилой застройкой по четной стороне
улицы Ленина от переулка Ленина до земельного участка по
улице Ленина № 236 в станице Петропавловской
Курганинского района Краснодарского края**

ТОМ 1

Проект планировки территории

Пояснительная записка

Основная (утверждаемая) часть
проекта планировки территории

Индивидуальный предприниматель

С.Г. Кигинько

Краснодар 2022г.

Состав проекта:

Том 1. Основная (утверждаемая) часть проекта планировки

Пояснительная записка

Графические материалы:

№ п/п	Наименование чертежа	Масштаб	Марка чертежа
1	Чертеж планировки территории	1:1000	ПП-1

Том 2. Материалы по обоснованию проекта планировки территории

Пояснительная записка (обоснование проекта планировки)

Графические материалы (обоснование проекта планировки):

№ п/п	Наименование чертежа	Масштаб	Марка чертежа
1	Карта (фрагмент карты) планировочной структуры территорий поселения, городского округа, межселенной территории муниципального района с отображением границ элементов планировочной структуры.	1:10000	ПП-2
2	Схема организации движения транспорта (включая транспорт общего пользования) и пешеходов, схема организации улично-дорожной сети	1:1000	ПП-3
3	Схема границ территорий объектов культурного наследия	1:10000	ПП-4
4	Схема границ зон с особыми условиями использования территории. Схема, отображающую местоположение существующих объектов капитального строительства	1:1000	ПП-5
5	Схема вертикальной планировки, инженерной подготовки и инженерной защиты территории	1:1000	ПП-6
7	Схема варианта планировочных решений застройки территории в соответствии с проектом планировки территории.	1:1000	ПП-7

Содержание

стр.

Введение	
1. Положение о характеристиках планируемого развития территории	
2. Характеристика объектов капитального строительства	
2.1. Характеристика объектов капитального строительства жилого назначения	
2.2. Характеристика объектов производственного назначения	
2.3. Характеристика объектов общественно-делового назначения	
2.4. Характеристика объектов социальной инфраструктуры	
2.5. Характеристика объектов иного назначения	
2.6. Характеристика объектов коммунальной инфраструктуры	
3. Положения об очередности планируемого развития территории	
4. Сведения о красных линиях	

Введение

Проект планировки территории и проект межевания территории между автодорогой Усть-Лабинск-Лабинск-Упорная и существующей жилой застройкой по четной стороне улицы Ленина от переулка Ленина до земельного участка по улице Ленина № 236 в станице Петропавловской Курганинского района Краснодарского края выполнен на основании муниципального контракта № Ф.2022.424 от 26.09.2022 г. по заданию администрации муниципального образования Курганинский район с целью выделения элементов планировочной структуры, установления границ территорий общего пользования, границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства, определения характеристик и очередности планируемого развития территории, определения местоположения границ образуемых.

Проект планировки разработан в соответствии со статьями 41, 41.1, 41.2 и 42 Градостроительного кодекса Российской Федерации от 29.12.2004 N 190-ФЗ (ред. от 30.12.2021) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.03.2022), законодательными актами и нормативно-техническими документами в сфере градостроительства и состоит из основной части, которая подлежит утверждению, и материалов по ее обоснованию.

Настоящая документация разработана на основе топографического плана, полученного в результате инженерно-геодезических изысканий и создания цифровой модели местности масштаба 1:1000, с сечением рельефа 0,5 метров, в системе координат МСК 23 зона 2 и Балтийской системе высот 1977 г.

Ориентировочная площадь проектируемой территории по техническому заданию составляет 7 га, по обмеру чертежа — 5,3 га.

При подготовке настоящего проекта планировки учтены следующие материалы:

- Техническое задание (Приложение №1 к муниципальному контракту № Ф. 2022.424 от 26.09.2022);
- Кадастровый план территории кадастрового квартала 23:16:0303001 от 09.07.2022 г. № КУВИ-001/2022-114845511;
- Правила землепользования и застройки Петропавловского сельского поселения Курганинского района Краснодарского края, утверждённые решением Совета Петропавловского сельского поселения Курганинского района Краснодарского края от 26.04.2013 №14 (в редакции №122 от 05.04.2019);
- Генеральный план Петропавловского сельского поселения Курганинского района Краснодарского края, утверждённый решением Совета Петропавловского сельского поселения Курганинского района №27 от 07.07.2011 (с изменениями от 05.04.2019 г. №121).

При разработке проекта планировки использовались следующие основные нормативные документы:

- Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 N 190-ФЗ (ред. от 01.05.2022);
- Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 N 136-ФЗ (ред. от 16.02.2022);

- СП 42.13330.2016 Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01- 89* в части, не противоречащей Градостроительному кодексу РФ;
- Нормативы градостроительного проектирования Краснодарского края, утвержденные приказом Департамента по архитектуре и градостроительству Краснодарского края от 16 апреля 2015 года № 78 (с изменениями на 14 декабря 2021 года);
- Местные нормативы градостроительного проектирования муниципального образования Курганинский район, утвержденные решением Совета муниципального образования Курганинский район от 22 июня 2022 г. № 189;
- СП 31.13330.2021 Водоснабжение. Наружные сети и сооружения;
- РД 34.20.185-94. Инструкция по проектированию городских электрических сетей;
- СП 42-101-2003. Общие положения по проектированию и строительству газораспределительных систем из металлических и полиэтиленовых труб;
- СНиП 11-04-2003 «Инструкция о порядке разработки, согласования, экспертизы и утверждения градостроительной документации» в части, не противоречащей Градостроительному кодексу РФ;
- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»;
- Постановление Правительства РФ от 24 февраля 2009 г. N 160 "О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон";
- Правила охраны магистральных трубопроводов (утв. постановлением Госгортехнадзора РФ от 24 апреля 1992 г. N 9) (утв. Заместителем Министра топлива и энергетики 29 апреля 1992 г.) (в редакции постановления Госгортехнадзора РФ от 23 ноября 1994 г. N 61);
- Постановление Правительства РФ от 9 июня 1995 г. N 578 "Об утверждении Правил охраны линий и сооружений связи Российской Федерации";
- Федеральный закон от 21 декабря 1994 года №68-ФЗ «О защите населения и территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера»;
- РДС 30-201-98. Инструкция о порядке проектирования и установления красных линий в городах и других поселениях Российской Федерации.

1. Положение о характеристиках планируемого развития территории

Участок проектирования расположен в юго-восточной части станицы Петропавловской Петропавловского сельского поселения Курганинского района Краснодарского края и ограничен с севера автомобильной дорогой общего пользования регионального значения Краснодарского края Усть-Лабинск — Лабинск — Упорная, с запада — пер. Ленина, с юга — существующей индивидуальной жилой застройкой по ул. Ленина и с востока — земельным участком по улице Ленина № 236.

Проектируемая территория, согласно правилам землепользования и застройки Петропавловского сельского поселения МО Курганинский район Краснодарского края территория проектирования расположена в границах территориальной зоны социального и коммунально-бытового назначения (ОДЗ 2) и зоны объектов автомобильного транспорта (ТИ 1).

Проектируемая территория представляет собой территорию, преимущественно свободную от застройки.

Перечень размещаемых на проектируемой территории объектов приведен в таблице 1.

Таблица 1.

№ пп по ПП-1	Наименование	Кол-во	Примечание
1	Магазины, объекты бытового обслуживания	5 участков	проект.
2	Объекты придорожного сервиса	6 участков	проект.
3	Территория мест общего пользования (площадки для занятий спортом)	1 участок	проект.
4	Территория зеленых насаждений санитарно-защитных зон (экранирование, защитные лесополосы и др.)	6981 кв. м	проект.
5	Объекты автомобильного транспорта	2 участка	существ.
6	Объекты инженерной инфраструктуры	1 участок	проект.
7	Нестационарные торговые объекты	602 кв. м	проект.

Проектный баланс на территорию проекта планировки представлен в таблице 2.

Таблица 2.

№ п/п	Наименование показателей	Единицы измерения	Проектные показатели
1.	Общая площадь в границах проекта планировки, всего	га	5,27
2	Жилая зона, в том числе:	га	—
2.1	территория индивидуальной жилой застройки с приусадебными участками, для граждан с тремя и более детьми (проектируемая)	га	—
2.2	территория жилой блокированной застройки	га	—
2.3	территория индивидуальной жилой застройки с приусадебными участками, (существующая)	га	—

3.	Зона объектов общественно-делового назначения:	га	2,42
3.1	Объекты придорожного сервиса	га	1,1
3.2	Магазины, объекты бытового обслуживания	га	1,32
3.3	Объекты рекреационного назначения для обустройства мест для занятия спортом, физкультурой, пешими прогулками	га	0,21
4.	Зона объектов инженерной и транспортной инфраструктур	га	2,15
4.1	Улицы, дороги, проезды	га	1,83
4.2	Объекты автомобильного транспорта	га	0,32
5.	Зеленые насаждения общего пользования		—
6.	Зеленые насаждения санитарно-защитного назначения	га	0,7
7.	Иные зоны	га	—

В границах проектируемой территории не предусмотрены объекты, включенные в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры.

2. Характеристика объектов капитального строительства

2.1. Характеристика объектов капитального строительства жилого назначения

В границах проекта планировки территории не планируется размещение объектов жилого назначения.

2.2. Характеристика объектов производственного назначения

В границах проекта планировки территории не планируется размещение объектов производственного назначения.

2.3 Характеристика объектов общественно-делового назначения

В границах проекта планировки территории предусматривается размещение автомобильной мойки с закусочной, СТО для грузовых автомобилей, магазина автозапчастей и других объектов общественно-делового и социального назначения.

Определение границ зон планируемого размещения объектов общественно-делового назначения выполнено с учетом письма администрации Петропавловского сельского поселения №1015 от 05.08.2022 г., а также с учетом требований градостроительного регламента для территориальной зоны социального и коммунально-бытового назначения (ОДЗ 2).

2.4. Характеристика объектов социальной инфраструктуры

В границах проекта планировки территории не планируется размещение объектов социальной инфраструктуры.

2.5. Характеристика объектов иного назначения

В границах проекта планировки территории не планируется размещение объектов иного назначения.

2.6. Характеристика объектов коммунальной инфраструктуры

Подключение проектируемой территории предусматривается к существующим и проектируемым источникам инженерного обеспечения.

Получение технических условий от всех инженерно-эксплуатационных организаций осуществляется на стадии рабочего проектирования в порядке, предусмотренном ст. 52.1 Градостроительного кодекса Российской Федерации от 29.12.2004 N 190-ФЗ.

3. Положение об очередности планируемого развития территории

Предлагается поэтапная последовательность мероприятий, предусмотренных проектом планировки территории:

1. Проведение кадастровых работ - формирование земельных участков с постановкой их на государственный кадастровый учет. Формирование земельных участков осуществляется в соответствии с главой 1.1 Земельного кодекса Российской Федерации. Постановка сформированных земельных участков осуществляется в соответствии с Федеральным законом от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».
2. Предоставление вновь сформированных земельных участков под предлагаемую проектом застройку. Сформированные земельные участки предоставляются под застройку в соответствии с главой V.1 Земельного кодекса Российской Федерации.
3. Разработка проектной документации по строительству зданий и сооружений, а также по строительству сетей и объектов инженерного обеспечения. Проектная документация подготавливается на основании ст. 48 Градостроительного кодекса Российской Федерации в соответствии со сводами правил, строительными нормами и правилами, техническими регламентами.
4. Строительство планируемых объектов капитального строительства и их подключение к системе инженерных коммуникаций. Строительство объектов капитального строительства осуществляется на основании разрешения на строительство, порядок выдачи которого предусмотрен ст. 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации.
5. Ввод объектов капитального строительства и инженерных коммуникаций в эксплуатацию. Для введения в эксплуатацию объекта капитального строительства требуется получения соответствующего разрешения, порядок выдачи которого предусмотрен ст. 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Срок реализации определяется по мере заселения территории и возникновения потребности в обеспеченности населения объектами инженерной инфраструктуры с учетом порядка и сроков финансирования.

4. Сведения о красных линиях

Частью 3 статьи 42 Градостроительного кодекса РФ (в ред. от 03.07.2016) установлена необходимость отображения красных линий на чертежах планировки территории. Согласно п. 11 ст. 1 Градостроительного кодекса РФ, красные линии — линии, которые обозначают границы территорий общего пользования и подлежат установлению, изменению или отмене в документации по планировке территории.

Ранее в районе проектирования градостроительные проектные работы не проводились, красные линии не установлены.

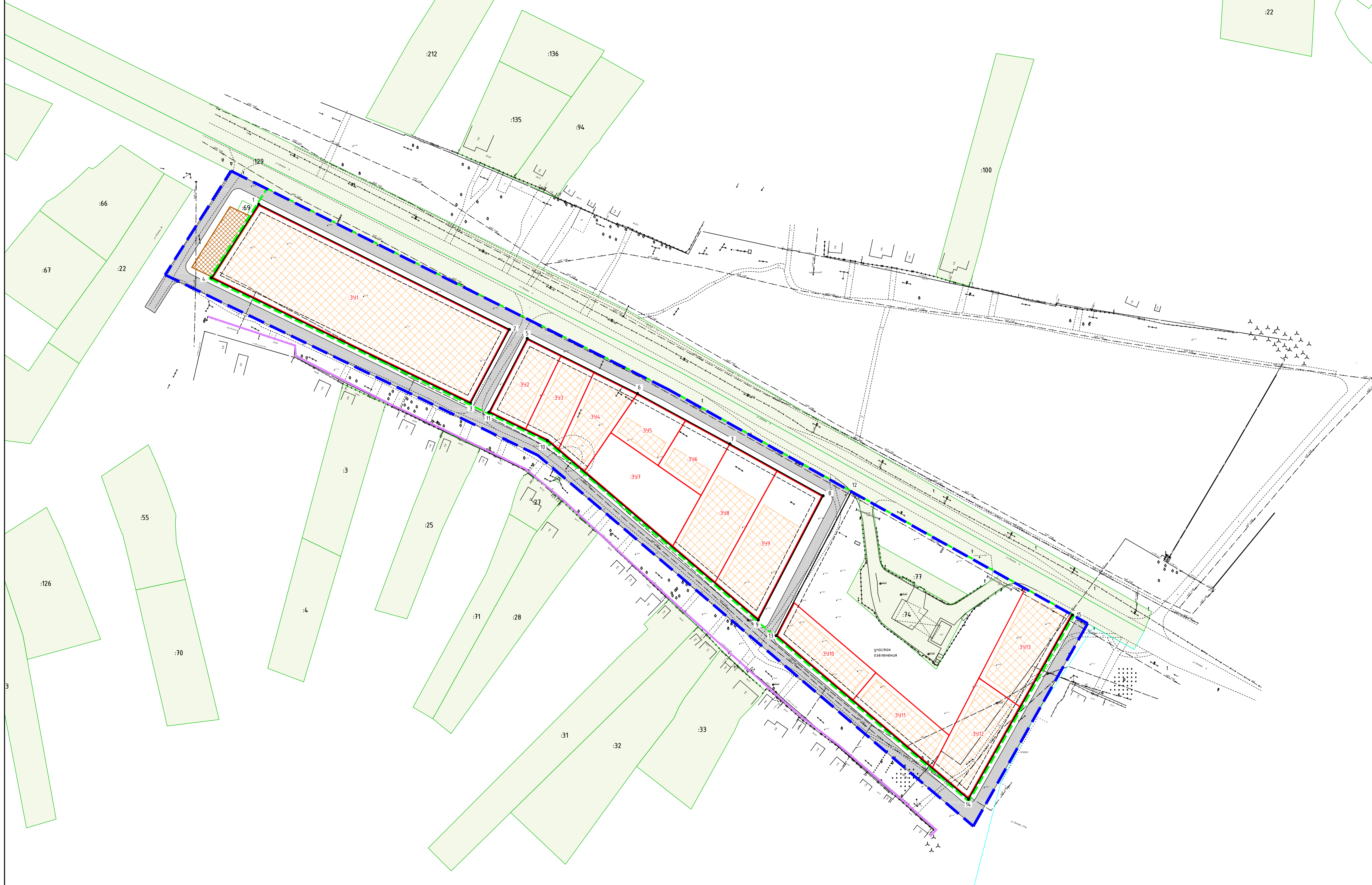
В соответствии с частью 3 статьи 41.1. Градостроительного кодекса Российской Федерации проект планировки территории подготовлен в соответствии 11 с системой координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости.

Установленная система координат – МСК-23.

Ведомость координат красных линий		
Номер точки	Координаты, м	
	X	Y
1	482603.61	2259405.15
2	482529.47	2259553.56
3	482486.57	2259530.80
4	482560.75	2259377.66
1	482603.61	2259405.15
5	482523.60	2259565.22
6	482491.04	2259630.36
7	482461.02	2259685.38
8	482430.37	2259740.45
9	482357.46	2259702.43
10	482464.05	2259577.31
11	482480.70	2259542.94
5	482523.60	2259565.22
12	482432.82	2259758.64
13	482347.38	2259714.08
14	482250.68	2259827.77
15	482359.86	2259889.33

Линиями застройки для целей проекта планировки следует считать линии отступа от красных линий в целях определения места допустимого размещения строений, зданий и сооружений.

Минимальный отступ от красных линий в целях определения места допустимого размещения зданий, установленный Правилами землепользования и застройки Петропавловского сельского поселения для зоны социального и коммунально-бытового назначения (ОДЗ 2), в границах которой находится территория проекта планировки, составляет 3,0 м.



Условные обозначения:

- | | | | |
|---|---|--|--|
| граница территории, в отношении которой разработан проект планировки территории | линии отступа от красных линий в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений | границы существующих элементов планировочной структуры | кадастровый номер земельных участков, внесенных в ЕГРН |
| устанавливаемые красные линии | границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства | границы планируемых элементов планировочной структуры | нестационарные торговые объекты (социальный ряд) |
| характерная точка границы красной линии | граница образуемых земельных участков | граница земельных участков, внесенных в ЕГРН | |

				Контракт №Ф.2022.424 от 26.09.2022			
				Проект планировки территории и проект межевания территории между обьездорогой Эсть-Лабинск-Лабинск-Эпюрная и существующей жилой застройкой по четной стороне улицы Ленина от переулка Ленина до земельного участка по улице Ленина № 236 в станице Петровской Курганского района Краснодарского края			
Изм.	К.уч.	Лист № док	Подпись	Дата	Стадия	Лист	Листов
	Разраб.	Кизинько		10.22	Проект планировки территории. Основная часть.	ПП-1	1 / 1
				Чертеж планировки территории. М 1:1000			
Н.контр.				ИП Кизинько С.Г.			