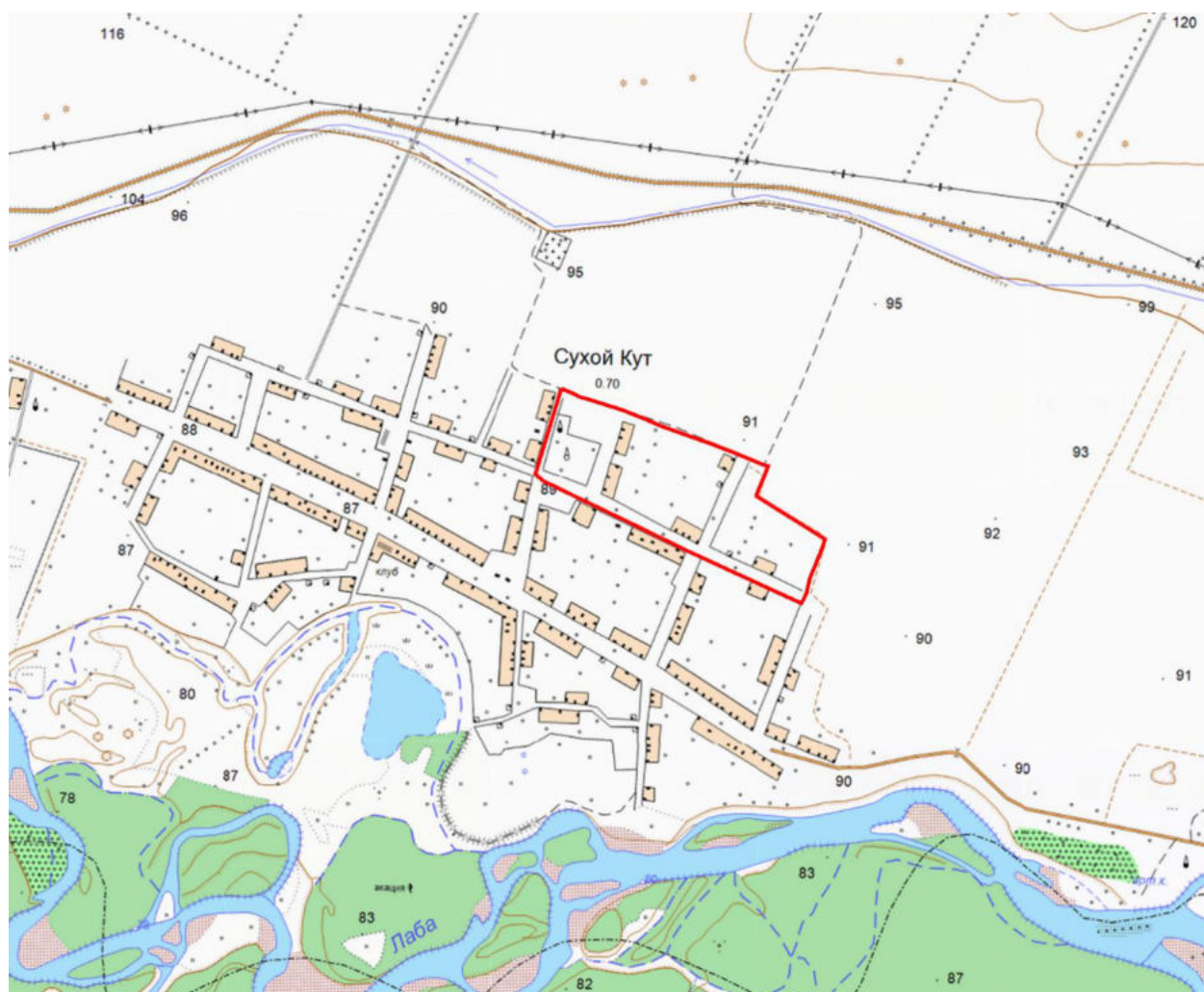


Документация по планировке территории (проект планировки территории и проект межевания территории), ограниченной улицами Коммунаров, Кооперативной и границей населенного пункта в северной части хутора Сухой Кут Курганинского района Краснодарского края

Том 1

Основная часть проекта планировки территории



**Общество с ограниченной ответственностью
«ГеоВерсум»**

ИНН 2636806520
ОГРН 1132651013549
355003, а/я 222, г. Ставрополь,
ул. Дзержинского, дом 158, офис 1304
Тел: 8 (988) 74-111-76
www.geo-versum.ru
geo-versum@mail.ru

Документация по планировке территории (проект планировки территории и проект межевания территории), ограниченной улицами Коммунаров, Кооперативной и границей населенного пункта в северной части хутора Сухой Кут Курганинского района Краснодарского края

Том 1

Основная часть проекта планировки территории

Генеральный директор



М. В. Черномуров

2025

СОСТАВ ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ

Состав документации	Примечание
ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ	
Том 1. Основная часть проекта планировки территории	
Том 2. Материалы по обоснованию проекта планировки территории	
ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ	
Том 3. Основная часть проекта межевания территории	
Том 4. Материалы по обоснованию проекта межевания территории	

Содержание

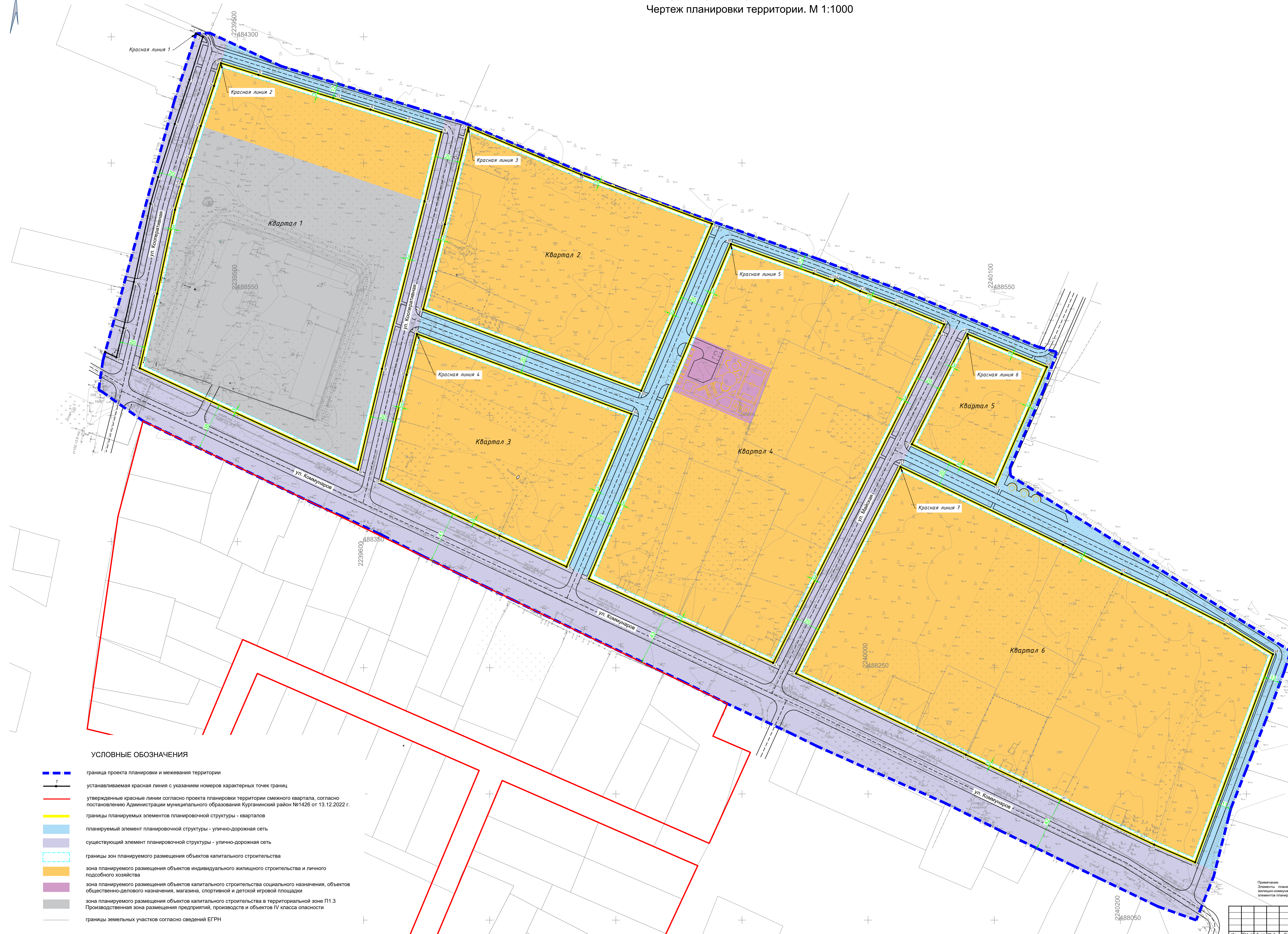
	Наименование	Номер листа
1	Чертеж планировки территории	6
2	Положение о характеристиках планируемого развития территории, в том числе о плотности и параметрах застройки территории (в пределах, установленных градостроительным регламентом), о характеристиках объектов капитального строительства жилого, 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
	2.1 Введение	8
	2.2 Характеристики планируемого развития территории	10
	2.2.1 Общие сведения о проектируемой территории	10
	2.2.2 Градостроительное зонирование проектируемой территории	11
	2.2.3 Зона планируемого размещения объектов капитального строительства	12
	2.2.4 Основные технико-экономические показатели проекта планировки территории	13
	2.2.5 Предложения по установлению красных линий	14
	2.3 Характеристики 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	14
3	Положения об очередности планируемого развития территории, содержащие этапы и максимальные сроки осуществления	17

	архитектурно-строительного проектирования, строительства, реконструкции объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения, необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности человека объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, иных объектов (в том числе зданий пожарных депо), сноса объектов капитального строительства (в случае необходимости сноса объектов капитального строительства, их частей для строительства, реконструкции других объектов капитального строительства).	
Приложение 1.	Перечень координат характерных точек устанавливаемых красных линий	19

1. Чертеж планировки территории

Чертеж планировки территории, на котором отображены красные линии, границы существующих и планируемых элементов планировочной структуры, границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства.

ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ
Чертеж планировки территории. М 1:1000



Объектные значения точек границ	Координаты, м	
	X	Y
Красная линия 1		
1	488752,49	239467,21
2	488749,87	239472,60
3	488716,15	239462,04
4	488680,91	239450,33
5	488628,90	239437,11
6	488617,29	239431,11
7	488555,67	239417,92
8	488519,18	239409,72
9	488496,00	239404,07
10	488500,19	239395,05
Красная линия 2		
11	488729,12	239486,99
12	488719,87	239516,67
13	488701,47	239575,89
14	488692,31	239605,50
15	488682,92	239635,04
16	488674,49	239661,65
17	488619,64	239648,24
18	488638,95	239614,65
19	488496,94	239595,58
20	488487,38	239422,61
21	488546,45	239436,41
22	488612,98	239450,53
23	488633,19	239456,28
24	488653,59	239462,76
25	488679,28	239470,86
26	488711,12	239481,44
11	488729,12	239486,99
Красная линия 3		
27	488678,15	239683,12
28	488640,85	239772,23
29	488601,78	239876,30
30	488469,54	239820,14
31	488534,00	239647,22
32	488601,47	239664,51
27	488678,15	239683,12
Красная линия 4		
33	488514,54	239642,29
34	488451,11	239812,31
35	488330,07	239760,90
36	488354,70	239707,04
37	488398,34	239614,09
38	488482,17	239634,07
33	488514,54	239642,29
Красная линия 5		
39	488585,82	239891,25
40	488562,47	239956,80
41	488556,32	239973,06
42	488557,62	239973,65
43	488548,45	239993,74
44	488537,77	240021,90
45	488522,09	240060,31
46	488514,95	240096,77
47	488533,83	239924,77
48	488320,60	239778,61
39	488585,82	239891,25
Красная линия 6		
49	488514,42	240078,85
50	488488,31	240141,74
51	488393,13	240101,11
52	488427,09	240104,72
49	488514,42	240078,85
Красная линия 7		
53	488409,23	240025,70
54	488347,39	240154,49
55	488324,28	240150,06
56	488393,62	240236,79
57	488284,21	240282,64
58	488260,65	240320,93
59	488095,72	240259,30
60	488109,78	240336,77
61	488144,96	240152,79
62	488160,45	240121,11
63	488181,07	240072,47
64	488200,09	240038,10
65	488230,07	239975,87
66	488245,40	239942,92
53	488409,23	240025,70

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- граница проекта планировки и межевания территории
- устанавливаемая красная линия с указанием номеров характерных точек границ
- утвержденные красные линии согласно проекта планировки территории смежного квартала, согласно постановлению Администрации муниципального образования Курганинский район №1426 от 13.12.2022 г.
- границы планируемых элементов планировочной структуры - кварталов
- планируемый элемент планировочной структуры - улично-дорожная сеть
- существующий элемент планировочной структуры - улично-дорожная сеть
- границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства
- зона планируемого размещения объектов индивидуального жилищного строительства и личного подсобного хозяйства
- зона планируемого размещения объектов капитального строительства социального назначения, объектов общественно-делового назначения, магазина, спортивной и детской игровой площадки
- зона планируемого размещения объектов капитального строительства в территориальной зоне П1.3 Производственная зона размещения предприятий, производств и объектов IV класса опасности
- границы земельных участков согласно сведений ЕГРН

Примечание:
Элементы планировочной структуры определены на основании Приказа Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 25 апреля 2017 г. № 789/п-р "Об утверждении видов элементов планировочной структуры".

Имя		Роль	Дата	Документация по планировке территории (проект планировки территории и проект межевания территории), ограниченной улицами Коммунаров, Кооперативной и границей населенного пункта в северной части хутора Сухой Кут Курганинского района Краснодарского края		
Иванов И.И.	Инженер	04.25	04.25	Титул	Лист	Листов
Петров П.П.	Инженер	04.25	04.25	Основная часть проекта планировки территории	1	1
Сидоров С.С.	Инженер	04.25	04.25	Чертеж планировки территории. М 1:1000	1	1
				ООО "ГеоВерсум"		

2. Положение о характеристиках планируемого развития территории, в том числе о плотности и параметрах застройки территории (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

2.1. Введение

Документация по планировке территории (проект планировки территории и проект межевания территории), ограниченной улицами Коммунаров, Кооперативной и границей населенного пункта в северной части хутора Сухой Кут Курганинского района Краснодарского края (далее – документация по планировке территории) подготовлена в соответствии с требованиями Градостроительного кодекса Российской Федерации, градостроительными и техническими регламентами, в том числе устанавливающими требования по обеспечению безопасной эксплуатации зданий, строений, сооружений и безопасного использования прилегающих к ним территорий.

Документация по планировке территории подготовлена на основании постановления администрации муниципального образования Курганинский район от 29.10.2024 г. № 1057 «О подготовке документации по планировке территории, ограниченной улицами Коммунаров, Кооперативной и границей населенного пункта в северной части хут. Сухой Кут Курганинского района Краснодарского края».

Подготовка проектов 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.

Цели и задачи проекта планировки территории:

обеспечение устойчивого развития существующей территории;

выделение элементов планировочной структуры, установление границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства;

установление красных линий и линии отступа от красных линий в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений и сооружений.

При разработке проекта планировки территории учтены положения:

Генерального плана Воздвиженского сельского поселения Курганинского района Краснодарского края (далее – Генеральный план),

Правил землепользования и застройки Воздвиженского сельского поселения Курганинского района Краснодарского края (далее – Правила землепользования и застройки).

Подготовленный проект планировки территории является основанием для последующей подготовки проектной документации для осуществления строительства, выноса на местность красных линий, линий регулирования застройки, границ земельных участков. Материалы проекта планировки территории должны учитываться при разработке инвестиционных паспортов территорий и объектов, проектов застройки элементов планировочной структуры, выдаче градостроительных планов земельных участков.

В процессе разработки использовались следующие нормативно-правовые акты:

- Градостроительный кодекс Российской Федерации;
- Земельный кодекс Российской Федерации;
- СП 42.13330.2016 «СНиП 2.07.01-89 Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;

- СП 476.1325800.2020 «Территории городских и сельских поселений. Правила планировки, застройки и благоустройства жилых районов»;

- РДС 30-201-98 «Инструкция о порядке проектирования и установления красных линий в городах и других поселениях Российской Федерации».

В проекте планировки территории используется местная система координат, принятая для ведения Единого государственного реестра недвижимости (далее – ЕГРН) – МСК-23.

2.2. Характеристика планируемого развития территории

2.2.1. Общие сведения о проектируемой территории

Проектируемая территория расположена в северной части х. Сухой Кут Воздвиженского сельского поселения Курганинского района Краснодарского края и ограничена с севера и востока границей населенного пункта (землями сельскохозяйственного назначения), с юга ул. Коммунаров, с запада ул. Кооперативной.

Основными задачами проекта планировки территории являются установление границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства, а также установление красных линий на проектируемой территории.

Проектируемая территория расположена в границах кадастровых кварталов 23:16:0101012, 23:16:0101000, 23:16:0101011.

Площадь проектируемой территории составляет 30,18 га. Граница проекта планировки и межевания территории отображена на чертежах графической части.

Обзорная схема проектируемой территории представлена на рис. 1.



2.2.2 Градостроительное зонирование проектируемой территории

Проектируемая территория представлена следующими территориальными зонами:

- Ж1 – Зона застройки индивидуальными жилыми домами,
- П1.3 – Производственная зона размещения предприятий, производств и объектов IV-V класса опасности,
- УДС1 Зона улично-дорожной сети.

Территориальная зона Ж1 – Зона застройки индивидуальными жилыми домами на проектируемой территории представлена земельными участками индивидуальной жилой застройки, личного подсобного хозяйства.

Территориальная зона П1.3 – Производственная зона размещения предприятий, производств и объектов IV-V класса опасности представлена земельным участком с кадастровым номером 23:16:0101012:261, занятого

объектами сельскохозяйственного назначения и предназначенные для сельскохозяйственного использования, а также прилегающей территорией в границах санитарно-защитной зоны сельскохозяйственного предприятия.

Территориальная зона УДС1 – Зона улично-дорожной сети представлена существующей улично-дорожной сетью ул. Коммунаров, ул. Кооперативной, ул. Майской.

2.2.3. Зоны планируемого размещения объектов капитального строительства. Элементы планировочной структуры.

Проектом планировки территории предусмотрено установление следующих зон планируемого размещения объектов капитального строительства:

- зона планируемого размещения объектов индивидуального жилищного строительства и личного подсобного хозяйства, которая выделяется как для существующих земельных участков индивидуального жилищного строительства и личного подсобного хозяйства, так и для планируемых земельных участков,

- зона планируемого размещения объектов капитального строительства социального назначения, объектов общественно-делового назначения, магазина, спортивной и детской игровой площадки,

- зона планируемого размещения объектов капитального строительства в территориальной зоне П1.3 Производственная зона размещения предприятий, производств и объектов IV класса опасности.

При этом зоны планируемого размещения объектов капитального строительства установлены с учетом минимального отступа от красной линии или территорий общего пользования в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений, согласно градостроительным регламентам Правил землепользования и застройки и составляет 3 м.

Проектом планировки территории предусмотрено установление элементов планировочной структуры:

- формируемые кварталы, с учетом существующих и образуемых земельных участков индивидуального жилищного строительства и личного подсобного хозяйства,

- элемент планировочной структуры – улично-дорожная сеть. Проектом предусмотрено формирование новых улиц в виде территории общего пользования, с целью обеспечения формируемых земельных участков транспортной и инженерной инфраструктурой.

2.2.4 Основные технико-экономические показатели проекта планировки территории

Таблица 1.

№ п/п	Наименование	Итого
1	Площадь территории в границах проектирования	30.17 га
2	Площадь территории в границах вновь образуемых участков, в том числе территорий общего пользования	16, 36 га
3	Количество формируемых земельных участков, в том числе территорий общего пользования	42 шт.
4	Количество формируемых земельных участков в целях индивидуального жилищного строительства и ведения личного подсобного хозяйства	40 шт.
5	Площадь застройки зданий и сооружений в границах вновь образуемых участков	6058.00 м ²
6	Общая площадь в жилых домах в границах вновь образуемых участков	9216.00 м ²
7	Общая площадь в общественных зданиях	476.00 м ²
8	Кол-во населения в жилых домах в границах вновь образуемых участков всего: (Норм. ИЖС- К сем - 4)	160 чел.
9	Плотность населения	ИЖС, ЛПХ -20.4 чел/га
10	Кол-во м/мест на автостоянках временного размещения	11мест

2.2.5 Предложения по установлению красных линий

Красные линии устанавливаются на основании нормативного документа «РДС 30-201-98. Система нормативных документов в строительстве. Руководящий документ системы. Инструкция о порядке проектирования и установления красных линий в городах и других поселениях РФ», а также исходя из категории улиц, ширины проезжей части дороги, тротуаров, а также территорий для размещения инженерной инфраструктуры на основании СП 42.13330.2016 «СНиП 2.07.01-89 Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений».

В проекте планировки территории устанавливаются красные линии в целях определения территории общего пользования и формирования улиц для обеспечения доступа к образуемым земельным участкам.

Ширина поперечного профиля проектируемой улицы составляет 20 м. При этом ширина проектируемой улицы вдоль северной границы проекта планировки территории сокращена ввиду наличия существующих земельных участков согласно ЕГРН, в том числе ранее учтенных не имеющих границ в ЕГРН, и также ограничения границей населенного пункта и землями сельскохозяйственного назначения. Перечень координат характерных точек устанавливаемых красных линий представлен в Приложении 1.

2.3. Характеристики 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

Характеристики объектов капитального строительства жилого, общественно-делового и иного назначения представлены в таблице 2.

Таблица 2.

Экспликация зданий и сооружений

№ на генплане	Наименование	Количество зданий	Этажность	Площадь м ²		Примечание Код вида разрешенного использования
				Застройки	Общая	
				<u>Здания</u> Всего	<u>Здания</u> Всего	
1-40	Индивидуальные жилые дома на вновь образуемых земельных участках	40	2	<u>144.00</u> 5760.00	<u>230.40</u> 9216.00	2.1; 2.2
41	Здание многофункционального общественного назначения по обслуживанию населения (торговли, общественного питания и бытового обслуживания)	1	2	298.00	476.80	3.2; 4.4; 5.13
	Итого:			6058.00	9692.80	

Объекты производственного назначения проектом планировки территории не предусмотрены.

Характеристики объектов транспортной инфраструктуры.

В границах проекта планировки и межевания территории расположены существующие автомобильные дороги по ул. Коммунаров, ул. Майской, ул. Кооперативной с гравийным покрытием. Проектом планировки территории в целях обеспечения транспортной инфраструктурой предусмотрены новые автомобильные дороги с шириной проезжей части 6-7,5 м в соответствии с нормативными требованиями, также устройство тротуаров шириной 2 м, защитного озеленения вдоль автомобильных дорог.

Характеристики объектов коммунальной инфраструктуры.

1. Водоснабжение и водоотведение.

Проектируемая территория не обеспечена объектами водоснабжения, имеются водопроводные сети в западной части проектируемой территории.

Централизованные объекты водоотведения (канализация) отсутствуют в границах населенного пункта. Отведение сточных вод возможно только локальным способом и использованием локальных очистных сооружений (септиков).

Необходимо проведение мероприятий по проектированию и строительству объектов водоснабжения и подключения проектируемых объектов к сетям.

2. Газоснабжение.

На проектируемой территории расположены сети газоснабжения по ул. Коммунаров, ул. Кооперативная, ул. Майская. В связи с формированием новых земельных участков и улиц, необходимо провести проектирование и строительство сетей газоснабжения для полной обеспеченности населения природным газом.

3. Электроснабжение.

В границах разработки проекта планировки и межевания территории расположены воздушные линии электропередачи высокого (10 кВ) и низкого напряжения (0,4 кВ), в непосредственной близости в районе перекрестка ул. Коммунаров и ул. Кооперативная расположен «КТП-857 ЭСК 10 кВ В3-5 от ПС 35/10 кВ «Воздвиженская». Необходимо обеспечить объектами электроснабжения на проектируемой территории все планируемые объекты.

В границах проекта планировки и межевания территории объекты, включенные в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программы комплексного развития транспортной инфраструктуры, программы комплексного развития социальной инфраструктуры и необходимых для развития территории, отсутствуют.

3. Положения об очередности планируемого развития территории, содержащие этапы и максимальные сроки осуществления архитектурно-строительного проектирования, строительства, реконструкции объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения, необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности человека объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, иных объектов (в том числе зданий пожарных депо), сноса объектов капитального строительства (в случае необходимости сноса объектов капитального строительства, их частей для строительства, реконструкции других объектов капитального строительства).

Развитие проектируемой территории планируется в несколько этапов:

1. Подготовка и утверждение документации по планировке территории.
2. Проведение кадастровых работ по образованию земельных участков в соответствии с утвержденным проектом межевания территории.
3. Мероприятия по обеспечению земельных участков объектами транспортной и инженерной инфраструктуры.
4. Предоставление земельных участков и оформление прав на них.
5. Архитектурно-строительное проектирование, строительство объектов капитального строительства на предоставленных земельных участках собственниками таких земельных участков.

Сроки подготовки и утверждения документации по планировке территории, проведения кадастровых работ, а также мероприятий по обеспечению земельных участков объектами транспортной и инженерной инфраструктуры определяются муниципальными контрактами (договорами) на соответствующие виды работ.

При этом сроки осуществления предоставления земельных участков не устанавливаются, сроки архитектурно-строительного проектирования, строительства объектов капитального строительства зависят от даты

предоставления земельного участка и условий договоров, соглашений и иных документов о предоставлении земельных участков.

Приложение 1. Перечень координат характерных точек устанавливаемых красных линий

Обозначение характерных точек границы	Координаты, м	
	X	Y
Красная линия 1		
1	488752,49	2239467,21
2	488749,87	2239472,60
3	488716,15	2239462,04
4	488680,91	2239450,33
5	488638,90	2239437,11
6	488617,79	2239431,11
7	488555,67	2239417,92
8	488519,18	2239409,72
9	488496,00	2239404,07
10	488500,19	2239395,05
Красная линия 2		
11	488729,12	2239486,99
12	488719,87	2239516,67
13	488701,47	2239575,89
14	488692,31	2239605,50
15	488682,92	2239635,04
16	488674,49	2239661,65
17	488619,64	2239648,34
18	488486,95	2239614,65
19	488406,94	2239595,58
20	488487,38	2239422,61
21	488546,45	2239436,41
22	488612,98	2239450,53
23	488633,19	2239456,28
24	488653,95	2239462,76
25	488679,28	2239470,86
26	488711,12	2239481,44
11	488729,12	2239486,99
Красная линия 3		
27	488678,15	2239683,12
28	488640,85	2239772,23
29	488601,78	2239876,30
30	488469,54	2239820,14
31	488534,00	2239647,22
32	488601,47	2239664,51
27	488678,15	2239683,12
Красная линия 4		
33	488514,54	2239642,29
34	488451,11	2239812,31
35	488330,07	2239760,90
36	488354,70	2239707,94
37	488398,34	2239614,09

Обозначение характерных точек границы	Координаты, м	
	X	Y
38	488482,17	2239634,07
33	488514,54	2239642,29
Красная линия 5		
39	488585,82	2239891,25
40	488562,47	2239956,80
41	488556,32	2239973,06
42	488557,62	2239973,65
43	488548,45	2239993,74
44	488537,77	2240021,90
45	488522,09	2240060,31
46	488514,95	2240056,71
47	488253,83	2239924,77
48	488320,60	2239778,61
39	488585,82	2239891,25
Красная линия 6		
49	488514,42	2240078,85
50	488488,31	2240141,74
51	488395,13	2240101,11
52	488427,09	2240034,72
49	488514,42	2240078,85
Красная линия 7		
53	488409,23	2240025,70
54	488347,39	2240154,49
55	488324,28	2240201,06
56	488307,62	2240236,79
57	488284,21	2240282,64
58	488260,65	2240320,93
59	488095,72	2240259,30
60	488109,78	2240226,77
61	488144,96	2240152,79
62	488160,45	2240121,11
63	488181,07	2240077,47
64	488200,09	2240038,10
65	488230,07	2239975,87
66	488245,40	2239942,92
53	488409,23	2240025,70