



347630, Ростовская область, г. Сальск, ул. Радищева, 3
тел./факс: (8-86372) 5-20-89 E-mail: intech66@mail.ru
сайт <http://fgupintech.ru>
ИНН 6153025406 ОГРН 1076153001320

Заказчик – Администрация муниципального образования Курганинский район

**Документация по планировке территории
«Проект планировки территории»**

**по улице Строительной, от границы населенного
пункта до улицы Центральной, в хуторе Светлая Заря
Курганинского района Краснодарского края**

ГИП

Исполнитель



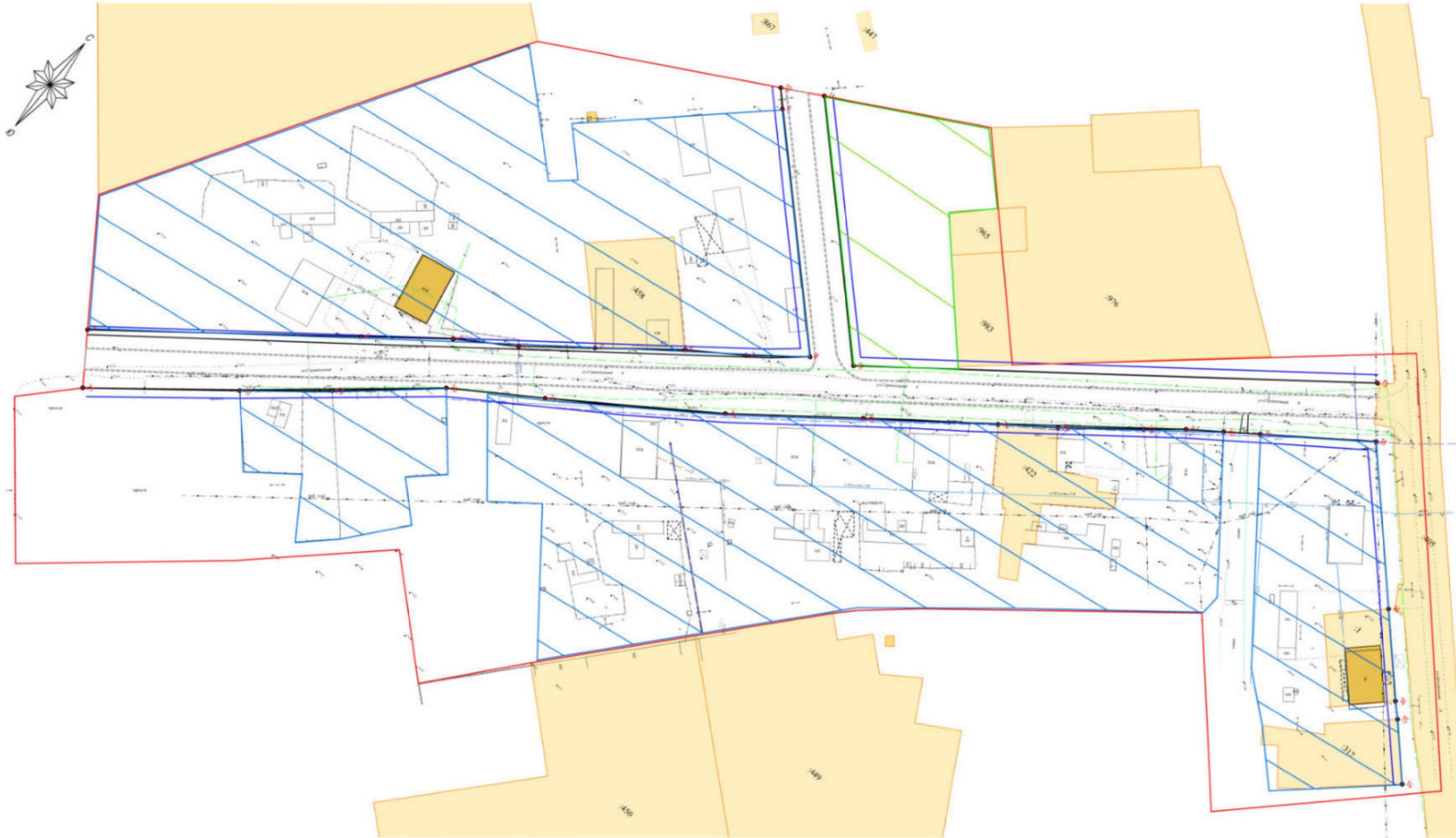
Дульский Н. Н.

Дульский В. Н.

г. Сальск

2020 г.

ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ
Чертеж планировки территории М 1:1000



Условные обозначения

- :2184 Номера земельных участков по данным ЕГРН
- Красная линия устанавливаемая проектом планировки
- Границы земельных участков по данным ЕГРН
- 1 Номера характерных точек красной линии, в том числе точек начала и окончания красных линий
- Линии обозначающие дороги, улицы проезды
- ▨ Границы зоны размещения объектов жилой застройки
- ▨ Границы зоны размещения объектов рекреационного назначения

Система координат МСК-23
Система высот - Балтийская

						2020.Ф.2020.035 ППМТ		
						ул. Строительная, от границы населенного пункта до улицы Центральной, в хуторе Светлая Заря Курганского района Краснодарского края		
Изм.	Кол. уч.	Лист № док.	Подп.	Дата	Проект планировки территории основная часть			
Директор		Дульский Н.Н.		04.20				
Нач. отд.								
Исполн.		Дульский В.Н.		04.20	Чертеж планировки			
								ООО "ФГУП Интехнедвижимость"

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

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 Кургананиского района о подготовке документации по планировке территории по улице Строительной, от границы населенного пункта до улицы Центральной, в

хуторе Светлая Заря Курганинского района Краснодарского края №67 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: 23:16:0701001;

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 Строительной №1, №2, №3, №4, №5, №6, №8, №10, по улице Центральная №71, №73 №75, №75А, Проект планировки выполнен с учетом концепции планировочного развития территории, разработанной в генеральном плане Безводного сельского поселения».

Краткие сведения о проектируемой территории

Рассматриваемая территория располагается в центре х. Светлая заря на землях населенных пунктов и ограничена:

- северо-востока- парк(зона рекреации);
- востока – ул. Центральная;
- юга – складские территории;
- запад – земли сельскохозяйственного назначения;

На момент разработки документации по планировке территории рассматриваемая часть застроена среднеэтажными многоквартирными домами, капитального строительства коммерческого и общественного назначения, объектами инженерной инфраструктуры. Территории вблизи многоквартирных домов застроены объектами вспомогательного назначения в виде сараев, гаражей, хоз. построек, так же часть территории занята огородами.

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;
- СХ-1 - Зона сельскохозяйственного использования;

Наличие объектов культурного наследия.

Проектируемая территория расположена вне зон охраны, вне защитных зон объектов культурного наследия.

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, были определены поперечные профили в границах разрабатываемой территории. Красные линии разработаны исходя 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».

На основании сложившейся застройки по ул. Строителей предлагается установить ширину красных линий от 14 до 20 метров. Поперечный профиль улицы позволяет разместить, проезжую часть с шириной 7 м, тротуары с одной обоех сторон дороги. Газоны используются для размещения инженерных коммуникаций.

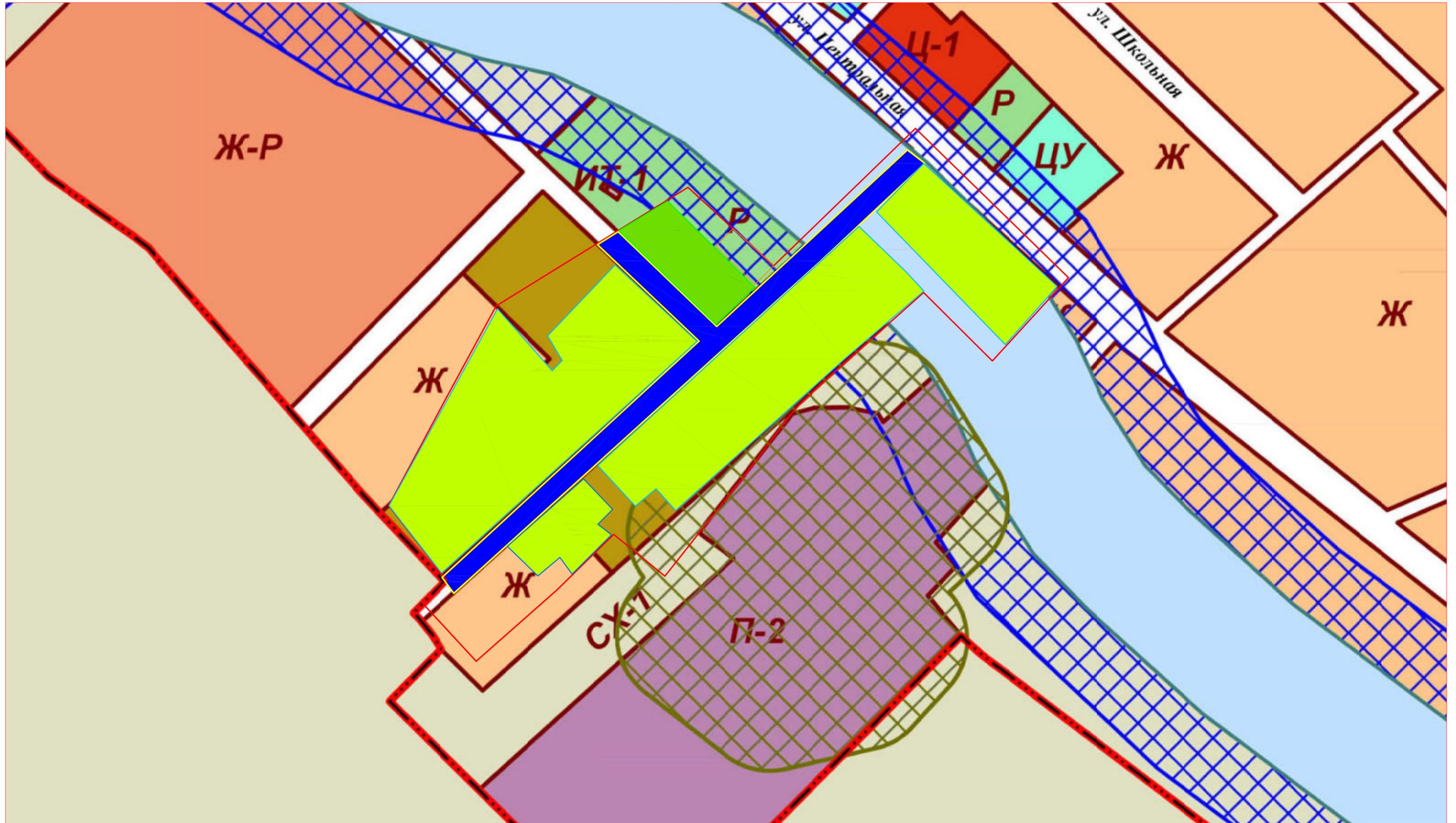
Ширина проезжей части соответствует нормативным показателям по СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» (актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*), так как рассматриваемая территория расположена в разрезе улиц и дорог местного значения.

Также исходя из генерального плана проектом предусмотрен проезд/улица (Улица1) для обеспечения доступа к территории перспективного развития Ж-Р «Резервная зона с приоритетным размещением жилой застройки», проектом предложено установить ширину красных линий 14.5 метров с тротуаром на одной стороне.

Исходя из того что в рамках разработки документации по планировки территории улица Центральная рассматривалась не в полном объеме, было принято решение по установлению красной линии по сложившейся застройке, а именно границам застройки территорий домов №75, №75А, №73, №71.

Основные технико-экономические показатели
№

№ пункта	Наименование показателя	Единицы измерения	Площадь
1.	Площадь проектируемой территории	га	7,56
2.	Среднеэтажная жилая застройка	га	3,38
3.	Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	га	0,05
4.	Отдых рекреация	га	0.39
5.	Территории общего пользования(улицы, дороги проезды)	га	1.01
6.	Территории не подлежащие межеванию	га	2.73



Условные обозначения

- Граница разработки ППТ
- Элементы планировочной структуры выделяемые проектом планировки:
- Границы зоны размещения объектов жилой застройки
- Границы зоны размещения объектов рекреационного назначения
- Улично-дорожная сеть

2020.Ф.2020.035 ППМТ										
ул. Строительная, от границы населенного пункта до улицы Центральной, в хуторе Светлая Заря Курганинского района Краснодарского края										
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Проект планировки территории материалы по обоснованию	Стадия	Лист	Листов	
Директор					04.20		Схема расположения элемента планировочной структуры на территории х. Светлая Заря	П	1	1
Нач. отд.								ООО "ФГУП Интехнедвижимость"		
Исполн.					04.20					

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