



# ПОСТАНОВЛЕНИЕ

## АДМИНИСТРАЦИИ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ ПРИМОРСКО-АХТАРСКИЙ РАЙОН

От 03.05.2017

№ 557

г.Приморско-Ахтарск

### **Об утверждении документации по планировке территории, расположенной по адресу: Краснодарский край, Приморско- Ахтарский район, Ахтарское сельское поселение, п. Ахтарский, в районе ул. Дзержинского**

В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации от 29 декабря 2004 года № 190-ФЗ, Федеральным законом от 6 октября 2003 года № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», законом Краснодарского края от 8 августа 2016 года № 3459-КЗ «О закреплении за сельскими поселениями Краснодарского края отдельных вопросов местного значения городских поселений», Уставом муниципального образования Приморско-Ахтарский район, решением Совета муниципального образования Приморско-Ахтарский район от 10 марта 2006 года № 187 «Об утверждении Положения о публичных слушаниях в муниципальном образовании Приморско-Ахтарский район», а также на основании итогового документа публичных слушаний администрация муниципального образования Приморско-Ахтарский район **п о с т а н о в л я е т**:

1. Утвердить документацию по планировке территории, расположенной по адресу: Краснодарский край, Приморско-Ахтарский район, Ахтарское сельское поселение, п. Ахтарский, в районе ул. Дзержинского согласно приложению к настоящему постановлению.

2. Отделу архитектуры и градостроительства управления по вопросам строительства, архитектуры и жилищно-коммунального хозяйства администрации муниципального образования Приморско-Ахтарский район (Перепелица), направить настоящее постановление гр. Гордиенко А.А. в течении семи дней со дня принятия решения об утверждении документации по планировке территории, указанной в пункте 1 настоящего постановления.

3. Отделу по взаимодействию с религиозными, социально ориентированными некоммерческими организациями и СМИ (Сляднев) опубликовать настоящее постановление на сайте в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет», зарегистрированном в качестве средства массовой информации – информационном портале Приморско-Ахтарского района ([www.ahtaritv.ru](http://www.ahtaritv.ru)).

4. Отделу информатизации управления делами (Сергеев) разместить настоящее постановление на официальном сайте администрации муниципального образования Приморско-Ахтарский район.

5. Контроль за выполнением настоящего постановления возложить на заместителя главы муниципального образования Приморско-Ахтарский район, начальника управления по вопросам строительства, архитектуры и жилищно-коммунального хозяйства С.А. Уманцева.

6. Постановление вступает в силу после его официального опубликования.

Глава муниципального образования  
Приморско-Ахтарский район



В.В. Спичка

ПРИЛОЖЕНИЕ  
УТВЕРЖДЕНА  
постановлением администрации  
муниципального образования  
Приморско-Ахтарский район  
от 03.05.2017 № 551

**Документация по планировке территории расположенной по  
адресу: Краснодарский край, Приморско-Ахтарский район,  
Ахтарское сельское поселение, п. Ахтарский, в районе ул.  
Дзержинского**

В 2-х томах, на 24 листах.

**Приморско-Ахтарское отделение ФГУП КК «Крайтехинвентаризация-  
Краевое БТИ» по Тимашевскому району**



***ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ  
ТЕРРИТОРИИ***

**Проект планировки территории зоны Ж-1А (Зона застройки индивидуальными усадебными жилыми домами с приусадебными участками и содержанием домашнего скота и птицы), расположенной:  
Краснодарский край, Приморско-Ахтарский район,  
Ахтарское сельское поселение, п. Ахтарский, в районе  
ул. Дзержинского**

п. Ахтарский

2017 г.

## ЗАДАНИЕ

на разработку проекта планировки территории  
зоны Ж-1А(Зона застройки индивидуальными усадебными жилыми домами  
с приусадебными участками и содержанием домашнего скота и птицы),  
расположенной: Краснодарский край, Приморско-Ахтарский район,  
Ахтарское сельское поселение, п. Ахтарский, в районе ул. Дзержинского

Заказчик:



Гордиенко А.А.

Исполнитель:

Кадастровый инженер



Морозова С.В.

1. Вид градостроительной  
документации

Проект планировки территории

2. Основание для разработки  
градостроительной  
документации

Постановление администрации  
муниципального образования  
Приморско-Ахтарский район № 199  
от 113.02.2017г.

3. Основные требования к  
составу, содержанию и форме  
предоставляемых материалов  
по этапам разработки  
градостроительной  
документации,  
последовательность и сроки  
выполнения работ

Проект разработать в соответствии с  
Градостроительным кодексом РФ,  
СНиП 11-04-2003 «Инструкция о порядке  
разработки, согласования экспертизы и  
утверждения градостроительной  
документации» в части, не  
противоречащей Градостроительному  
кодексу РФ. Проект планировки  
разработать в составе:  
- Чертеж планировки территории  
(основной чертеж). М 1:2000;  
- Схема расположения проектируемой  
территории в структуре МО . М 1:20000;

- Схема организации улично-дорожной сети. М 1:2000;
- Чертеж межевания красных линий. М 1:2000.

Перечень проектных материалов, подлежащих выдаче заказчику:

- графические материалы с пояснительной запиской на бумажном носителе – 3 экз.;
- демонстрационный материал для публикации в сети «Интернет»

4. Состав, исполнители, сроки и порядок предоставления исходной информации для разработки градостроительной документации

Сбор исходных данных осуществляется проектной организацией совместно с заказчиком

5. Состав и порядок проведения инженерных изысканий

Топографическая съемка М 1:2000

6. Порядок организации проведения согласования и утверждения градостроительной документации

В соответствии со статьями 45, 46 Градостроительного кодекса РФ

7. Особые условия

Нет

Согласовано

Кадастровый инженер

Инженер



Морозова С.В.

Белянский Д.С.

# Состав проекта

Том I. Утвердительная часть проекта

Часть 1 Положение о размещении объектов капитального строительства

Часть 2 Графические материалы

## Перечень графических материалов:

1. Проект планировки территории(основной чертеж) М1:2000
2. Сводный чертеж градостроительных планов земельных участков М1:2000
3. Схема организации транспорта и улично-дорожной сети.
4. Ситуационный план

# СОДЕРЖАНИЕ

ВВЕДЕНИЕ.....	7
1.Размещение в плане сельского поселения. Современное использование территории	
1. 1    Размещение проектируемой территории .....	9
1. 2    Современное использование территории.....	9
1. 3    Климатическая характеристика и инженерно-геологические условия .....	10
2.Особые условия использования территории.....	11
3. Формирование планировочной структуры. Красные линии.....	11
4. Планировочное решение.....	12
5. Транспортная инфраструктура.....	12
6. Территории объектов культурного наследия.....	12
7. Санитарная очистка, благоустройство и озеленение территории.....	13
8. Основные технико-экономические показатели проекта.....	13

## 1. Введение

Проект планировки территории с проектом межевания в его составе зоны Ж-1А, расположенной: Краснодарский край, Приморско-Ахтарский район, Ахтарское сельское поселение, п. Ахтарский, в районе ул. Дзержинского на основании постановления администрации МО Приморско-Ахтарский район от 13.02.2017 г. №199 «О принятии решения о подготовке документации по планировке территории, ориентировочной площадью 2 га., расположенной по адресу: Приморско-Ахтарский район, Ахтарское сельское поселение, п. Ахтарский, в районе ул. Дзержинского».

Проект планировки разработан в соответствии с положениями следующих федеральных законов и нормативно-правовых актов:

- Градостроительный кодекс РФ от 29 декабря 2004 года №190-ФЗ;
- Земельный кодекс РФ от 25 октября 2001 №136-ФЗ;
- СП 42 13330.2011 (СНиП 2.07.01-89\*) «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;
- Рекомендации по проектированию улиц и дорог твердых городских и сельских поселений;
- Инструкция о порядке проектирования и установления красных линий в городах и других поселениях РФ (РДС 30-201-89);
- Генеральный план Ахтарского сельского поселения МО Приморско-Ахтарский район;
- Правила землепользования и застройки Ахтарского сельского поселения МО Приморско-Ахтарский район.

Цель и назначение работы по разработке проекта планировки:

- Анализ фактического землепользования в районе проектирования;
- Определение в соответствии с нормативными требованиями площадей земельных участков под строительство исходя из проектной планировочной структуры района проектирования;
- Разработка планировочной структуры с учетом взаимосвязи с прилегающими территориями и дать предложения по размещению зоны

делового, общественного и коммерческого назначения с необходимыми объектами инженерной инфраструктуры, социального обслуживания населения и других элементов рекреационной среды.

Проект планировки – единственный документ, в котором утверждаются красные линии.

Цель подготовки документации по планировке территории: обеспечение устойчивого развития территории и установление границ земельных участков для строительства и размещения линейных объектов. Подготовка документации по планировке территории предусмотрена Градостроительным кодексом и осуществляется в отношении участков:

- застроенных;
- подлежащих застройке.

Графическая часть проекта выполнена на топографической съемке М 1:2000.

## **1. Размещение в плане сельского поселения. Современное использование территории**

### **1.1. Размещение проектируемой территории**

Рассматриваемая территория расположена в административных границах Ахтарского сельского поселения Приморско-Ахтарского района, в северной части п. Ахтарского (ситуационный план).

Площадь земельного участка в границах проектирования – 2,29 га. Границы проектирования ограничены: с севера и запада – проектной автомобильной дорогой ; с юга – существующей зоной ОД-1, с востока существующей зоной ИТ-2.

Территория проекта планировки относится к Зоне застройки индивидуальными усадебными жилыми домами с приусадебными участками и содержанием домашнего скота и птицы Ж-1А. Данная зона предназначена для обеспечения правовых условий формирования жилых районов из отдельно стоящих индивидуальных жилых домов усадебного типа с возможностью ведения личного подсобного хозяйства, а также с минимально разрешенным набором услуг местного значения.

Территория проекта планировки расположена в зоне умеренно-континентального климата с хорошей обеспеченностью теплом, смягченного влиянием Азовского моря. Среднегодовое количество осадков составляет 602 мм. Преобладающими ветрами в летнее время являются западные и юго-западные, а зимой – восточные и северо-восточные.

### **1.2. Современное использование территории.**

Проектируемый участок – это район складывающейся застройки индивидуальными жилыми домами. На рассматриваемой территории имеется существующие земельные участки – Держинского, 11(23:25:0201031:12)- для ведения личного подсобного хозяйства, ул. Держинского, в районе дома № 11(23:25:0201031:106) под строительство складских помещений, с/п Ахтарский, п. Ахтарский, к северу от бригады № 2 СОАО "Приморское"(23:25:0201031:32) под строительства склада.

### **1.3. Климатическая характеристика и инженерно-геологические условия**

Территория проектирования располагается в зоне умеренно-континентального климата с хорошей обеспеченностью теплом, смягченного влиянием Азовского моря. Среднегодовое количество осадков составляет 602 мм. Преобладающими ветрами в летнее время являются западные и юго-западные, а зимой – восточные и северо-восточные.

Территория относится к районам с недостаточным увлажнением. Нередки длительные бездождевые периоды, которые могут длиться 1,5-2 месяца, а также засухи и суховеи, продолжительность которых может быть 50-80 дней. Суховеи иногда переходят в пыльные бури. Летом бывают грозы и нередко град.

Среднегодовая многолетняя температура воздуха составляет +12,4°С. Зима наступает в конце ноября месяца, минимальная температура может понижаться до -35°С. Лето жаркое и сухое. Максимальная температура может достигать +40-42°С. Территория по сейсмичности целиком относится к 7-балльному району.

Основная часть территории поселения представляет собой равнину.

Почвы представлены черноземами глинистого и тяжелосуглинистого механического состава в северо-западной части Приморско-Ахтарского района и луговыми и лугово-аллювиальными почвами небольшой мощности с признаками заболоченности в верхних слоях – в остальных частях района.

### **2. Особые условия использования территории**

Зонами особых условий использования территории планировки являются:

- охранная зона ВЛ-10кВ, которая равна 10 м. в обе стороны (в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 24 февраля 2009 г. №160).

На территории планировки:

- санитарно-защитные зоны промышленных и иных объектов не накладываются;
- охранные зоны и особо охраняемых природных территорий местного, регионального и федерального значения отсутствуют;
- зон охраны объектов культурного наследия не установлено.

Территория находится за пределами водоохранных зон.

### **3. Формирование планировочной структуры. Красные линии.**

На основании материалов генерального плана территории Ахтарского сельского поселения Приморско-Ахтарского района формируется планировочная структура территории проектирования.

При формировании планировочной структуры происходит разделение территории проекта планировки выделением элементов планировочной структуры — муниципальных образований и территории общего пользования. В границах территорий общего пользования размещаются автомобильные дороги и трассы магистральных инженерных коммуникаций.

Красные линии частично сформированы на границах территории, используемой для эксплуатации объектов инженерной инфраструктуры. Остальные направления красных линий определены в соответствии с существующей улично-дорожной сетью, а также границами проектирования.

Установлены границы территории охранной зоны проектируемой линии электропередач от трасс магистральных инженерных коммуникаций.

### **4. Планировочное решение.**

Планировочные решения проектируемого квартала базируются на основе анализа существующей застройки на имеющемся картографическом материале, на данных публичной кадастровой карты о земельных участках, поставленных на кадастровый учет.

Архитектурно-планировочная структура проектируемой территории строится на рациональном размещении жилых зон.

На территории проектирования представлено решение внутренних транспортных связей, обеспечивающих выход проектируемой дорог и проездов на уже сформировавшуюся улично-дорожную сеть.

Параметры застройки в границах проекта планировки:

- процент застройки территории – 30%;
- минимальная/максимальная площадь земельных участков: вновь формируемых – 600/2000, существующих, ранее учтенных – 300/2000 кв. м;
- минимальная площадь земельных участков, получившихся в результате раздела – 300 кв. м;
- минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 12 м;
- минимальная площадь земельных участков, получившихся в результате перераспределения – 500 кв. м;
- максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж);
- максимальная высота зданий от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа (или конька кровли) - 14 м;

## **5. Транспортная инфраструктура**

На территории проектирования транспортная инфраструктура представлена проектируемыми основными и вспомогательными автомобильными дорогами. Протяженность проектируемых автомобильных автодорог в границах которых расположен проектируемый общественно-деловой квартал составляет- 370 м.

Вдоль автомобильной дороги в пределах участка проектирования устроены полосы зеленых насаждений шириной 2,-3 м .

## **6. Территории объектов культурного наследия.**

**Приморско-Ахтарское отделение ФГУП КК «Крайтехинвентаризация-  
Краевое БТИ» по Тимашевскому району**

**Проект межевания**

**территории зоны Ж-1А, расположенной: Краснодарский  
край, Приморско-Ахтарский район, Ахтарское сельское  
поселение, п. Ахтарский, в районе ул. Дзержинского**

Заказчик: Гордиенко А.А.



Кадастровый инженер



Морозова С.В.

2017 г.

# **1 Общие положения**

## **Введение**

Проект межевания территории на объекте "территория зоны Ж-1А, расположенной: Краснодарский край, Приморско-Ахтарский район, Ахтарское сельское поселение, п. Ахтарский, в районе ул. Дзержинского" был выполнен в составе проекта планировки на основании:

- Кодекс 190-ФЗ от 2004-12-29 Градостроительный кодекс Российской Федерации»

Постановление 150 от 2002-10-29 Об утверждении Инструкции о порядке разработки, согласования, экспертизы и утверждения градостроительной документации

Генеральный план Ахтарского сельского поселения Приморско-Ахтарского района №

- Правила землепользования и застройки Ахтарского сельского поселения Приморско-Ахтарского района утвержденные Решением Совета депутатов 30.11.2016г. №181

Картографический материал выполнен в геодезической системе координат местности МСК 23 Инженерно-геодезические изыскания выполнены Приморско-Ахтарским филиалом ФГУП КК «Крайтехинвентаризация-Краевое БТИ» по Тимашевскому району.

## **2 Цель разработки проекта:**

1. Установление правового регулирования земельных участков.
2. Установление границ застроенных земельных участков и границ незастроенных земельных участков, оценка изъятия земельных участков.
3. Определение и установление границ сервитутов.
4. Повышение эффективности использования территории населенного пункта.

Задачами подготовки проекта является анализ фактического землепользования и разработка проектных решений по координированию красных линий и вновь формируемых земельных участков проектируемых объектов.

## **3 Используемые исходные материалы:**

Информация об установленных сервитутах и иных обременениях земельных участков;

Информация о земельных участках в пределах границ проектирования, учтенных (зарегистрированных) в государственном земельном кадастре.

#### 4 Опорно-межевая сеть на территории проектирования

На территории проектирования существует установленная система геодезической сети специального назначения для определения координат точек земной поверхности с использованием спутниковых систем. Система координат – МСК 23. Действующая система геодезической сети удовлетворяет требованиям выполнения землеустроительных работ для установления границ земельных участков на местности.

#### 5 Структура территории, образуемая в результате межевания

Данным проектом предусматривается обоснование и внесение изменений в территориальные зоны утвержденные в правилах землепользования и застройки Ахтарского сельского поселения Приморско-Ахтарского района:

Основанием для перевода зоны резервной жилой застройки в зону застройки индивидуальными усадебными жилыми домами с приусадебными участками и содержанием домашнего скота и птицы являются правоустанавливающие документы о праве собственности на ранее учтенные земельные участки выданные правообладателям, с видом разрешенного использования "для ведения личного подсобного хозяйства".

#### Реестр правообладателей, в границах рассматриваемой территории

№№ п/п	Адрес земельного участка	Ф И О правообладателя	Кадастровый № зем. участка	Право
1	Краснодарский край, р-н Приморско-Ахтарский, с/о Ахтарский, п. Ахтарский, ул. Дзержинского, 11	Храпов Сергей Михайлович, Пасенов Демис Александрович	23:25:0201031:12	Собственность
2	Краснодарский край, р-н Приморско-Ахтарский, с/о Ахтарский, п. Ахтарский, ул. Дзержинского, в районе дома 11		23:25:0201031:10 6	Аренда
3	Краснодарский край, р-н Приморско-Ахтарский, с/п Ахтарский, п. Ахтарский, к северу от бригады № 2 СОАО		23:25:0201031:32	Аренда



14	Краснодарский край, р-н Приморско- Ахтарский, с/о Ахтарский, в северной части п. Ахтарского	Земельный участок предлагаемый для выделения физическим или юридическим лицам(23:25:0201031:ЗУ11)
15	Краснодарский край, р-н Приморско- Ахтарский, с/о Ахтарский, в северной части п. Ахтарского	Земельный участок предлагаемый для выделения физическим или юридическим лицам(23:25:0201031:ЗУ12)

### Баланс земель территориальных зон образуемых в рассматриваемой территории

Наименование территории	Площадь м. кв.
В границах красных линий жилого квартала	22868
Зона застройки индивидуальными усадебными жилыми домами с приусадебными участками и содержанием домашнего скота и птицы	18158
Охранная зона электротехнического комплекса	8420

### ПЕРЕЧЕНЬ ГРАФИЧЕСКИХ МАТЕРИАЛОВ:

1. Проект межевания территории (чертёж красных линий) 1:2000 ПМ-1