



Муниципальное Унитарное Предприятие  
муниципального образования Ейский район  
**«ЦЕНТР ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВА АРХИТЕКТУРЫ И  
ЗЕМЛЕУСТРОЙСТВА»**

353680, Краснодарский край, г. Ейск, ул. Коммунаров, 4; E-mail: eiyskgrad@mail.ru

СВИДЕТЕЛЬСТВО: Ассоциация «Объединения градостроительного планирования и проектирования»,  
Ассоциация «Объединение ГрадСтройПроект» СРО-П-021-28082009.

## **ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ И МЕЖЕВАНИЮ ТЕРРИТОРИИ**

«Проект планировки и межевания территории в целях формирования  
планировочной структуры части кадастрового квартала 23:08:0302002 в  
границах: улицы Набережная, переулка Школьный, улицы Школьной, в хуторе  
Зеленая Роща, Александровского сельского поселения, Ейского района,  
Краснодарского края»

### **1.1. Основная утверждаемая часть**

02-20/189-2019-ПП;ПМ.

г. Ейск, 2020 г.



Муниципальное Унитарное Предприятие  
МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ ЕЙСКИЙ РАЙОН  
**«ЦЕНТР ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВА АРХИТЕКТУРЫ И  
ЗЕМЛЕУСТРОЙСТВА»**

353680, Краснодарский край, г. Ейск, ул. Коммунаров, 4; E-mail: eiyskgrad@mail.ru

СВИДЕТЕЛЬСТВО: Ассоциация «Объединения градостроительного планирования и проектирования»,  
Ассоциация «Объединение ГрадСтройПроект» СРО-П-021-28082009.

Заказчик: Управление муниципальных ресурсов администрации  
муниципального образования Ейский район

## **ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ И МЕЖЕВАНИЮ ТЕРРИТОРИИ**

«Проект планировки и межевания территории в целях формирования  
планировочной структуры части кадастрового квартала 23:08:0302002 в  
границах: улицы Набережная, переулка Школьный, улицы Школьной, в хуторе  
Зеленая Роща, Александровского сельского поселения, Ейского района,  
Краснодарского края»

### **1.1. Основная утверждаемая часть**

02-20/189-2019-ПП;ПМ.

Директор МУП МО  
Ейский район «ЦГАиЗ»

А.В. Саенко

г. Ейск, 2020 г.



# ВЫПИСКА ИЗ РЕЕСТРА

## ЧЛЕНОВ САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ

«24» марта 2020 г. № 1730/01 АК

Ассоциация «Объединение градостроительного планирования и проектирования»,  
Ассоциация "Объединение ГрадСтройПроект"

(полное и сокращенное наименование саморегулируемой организации)

основанная на членстве лиц, осуществляющих подготовку проектной документации

(вид саморегулируемой организации)

ул.Коровий Вал, дом 9, г.Москва, 119049, [www.srosp.ru](http://www.srosp.ru), [info@srosp.ru](mailto:info@srosp.ru)

(адрес места нахождения саморегулируемой организации, адрес официального сайта в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет», адрес электронной почты)

СРО-П-021-28082009

(регистрационный номер записи в государственном реестре саморегулируемых организаций)

выдана Муниципальному унитарному предприятию муниципального образования Ейского района «Центр градостроительства,  
архитектуры и землеустройства»

(фамилия, имя, (в случае, если имеется) отчество заявителя - физического лица или полное наименование заявителя - юридического лица)

Наименование	Сведения
<b>1. Сведения о члене саморегулируемой организации:</b>	
1.1. Полное и (в случае, если имеется) сокращенное наименование юридического лица или фамилия, имя, (в случае, если имеется) отчество индивидуального предпринимателя	Муниципальное унитарное предприятие муниципального образования Ейский район «Центр градостроительства, архитектуры и землеустройства», МУП МО Ейский район «ЦГАИЗ»
1.2. Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН)	2331014209
1.3. Основной государственный регистрационный номер (ОГРН) или основной государственный регистрационный номер индивидуального предпринимателя (ОГРНИП)	1052317508055
1.4. Адрес места нахождения юридического лица	353680, Краснодарский край, г.Ейск, ул.Коммунаров, дом 4
1.5. Место фактического осуществления деятельности (только для индивидуального предпринимателя)	
<b>2. Сведения о членстве индивидуального предпринимателя или юридического лица в саморегулируемой организации:</b>	
2.1. Регистрационный номер члена в реестре членов саморегулируемой организации	1 730
2.2. Дата регистрации юридического лица или индивидуального предпринимателя в реестре членов саморегулируемой организации (число, месяц, год)	01 августа 2017 г.
2.3. Дата (число, месяц, год) и номер решения о приеме в члены саморегулируемой организации	01 августа 2017 г. № 1730-01
2.4. Дата вступления в силу решения о приеме в члены саморегулируемой организации (число, месяц, год)	01 августа 2017 г.
2.5. Дата прекращения членства в саморегулируемой организации (число, месяц, год)	
2.6. Основания прекращения членства в саморегулируемой организации	
<b>3. Сведения о наличии у члена саморегулируемой организации права выполнения работ:</b>	



3.1. Дата, с которой член саморегулируемой организации имеет право выполнять инженерные изыскания, осуществлять

**подготовку проектной документации,**

строительство, реконструкцию, капитальный ремонт, снос объектов капитального строительства по договору подряда на выполнение инженерных изысканий,

**подготовку проектной документации,**

по договору строительного подряда, по договору подряда на осуществление сноса (нужное выделить):

в отношении объектов капитального строительства (кроме особо опасных, технически сложных и уникальных объектов, объектов использования атомной энергии)	в отношении особо опасных, технически сложных и уникальных объектов капитального строительства (кроме объектов использования атомной энергии)	в отношении объектов использования атомной энергии
01.08.2017	-	-

3.2. Сведения об уровне ответственности члена саморегулируемой организации по обязательствам по договору подряда на выполнение инженерных изысканий,

**подготовку проектной документации,**

по договору строительного подряда, по договору подряда на осуществление сноса, и стоимости работ по одному договору, в соответствии с которым указанным членом внесен взнос в компенсационный фонд возмещения вреда (нужное выделить).

а) первый

✓

стоимость работ по одному договору не превышает 25 000 000 рублей

3.3. Сведения об уровне ответственности члена саморегулируемой организации по обязательствам по договору подряда на выполнение инженерных изысканий,

**подготовку проектной документации,**

по договору строительного подряда, по договору подряда на осуществление сноса, заключенным с использованием конкурентных способов заключения договоров, и предельному размеру обязательств по таким договорам, в соответствии с которым указанным членом внесен взнос в компенсационный фонд обеспечения договорных обязательств (нужное выделить):

отсутствуют

**4. Сведения о приостановлении права выполнять инженерные изыскания, осуществлять подготовку проектной документации, строительство, реконструкцию, капитальный ремонт, снос объектов капитального строительства:**

4.1. Дата, с которой приостановлено право выполнения работ (число, месяц, год)	-
4.2. Срок, на который приостановлено право выполнения работ	-

Президент  
Действительный государственный советник  
Российской Федерации I класса



Шамузафаров А.Ш.

Срок действия настоящей выписки из реестра членов саморегулируемой организации составляет один месяц с даты ее выдачи (ч.4 ст.55.17 Градостроительного Кодекса Российской Федерации).

СОГЛАСОВАНО

Директор МУП МО Ейский район  
«Центр градостроительства  
архитектуры и землеустройства»

УТВЕРЖДАЮ

Начальник управления муниципальных  
ресурсов администрации муниципального  
образования Ейский район

\_\_\_\_\_/А.В. Саенко

\_\_\_\_\_/Н.В. Перевышина

**ТЕХНИЧЕСКОЕ ЗАДАНИЕ НА РАЗРАБОТКУ ДОКУМЕНТАЦИИ ПО  
ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ**

<b>№ № п-п</b>	<b>Наименование раздела</b>	<b>Содержание</b>
1.	Вид документации	Документация по планировке и межеванию территории Проект планировки и межевания территории в целях форми- рования планировочной структуры части кадастрового квар- тала 23:08:0302002 в границах: улицы Набережная, переулка Школьный, улицы Школьной, в хуторе Зеленая Роща, Алек- сандровского сельского поселения, Ейского района, Красно- дарского края
2.	Заказчик (инициатор) под- готовки документации по планировке территории	Управление муниципальных ресурсов администрации муни- ципального образования Ейский район
3.	Исполнитель работ по подготовке документации по планировке территории.	МУП МО Ейский район «Центр градостроительства архитектуры и землеустройства»
4.	Источник финансирования работ по подготовке доку- ментации по планировке территории.	Бюджет МО Ейский район
5.	Основание для разработки документации по плани- ровке территории	Постановление администрации МО Ейского района № 1018 от 24.12.2019 г. «О подготовке документации по планировке тер- ритории и проекта межевания территории земельных участков, расположенных в хуторе Зеленая Роща, в границах улицы Же- лезнодорожная, переулка Школьный, улицы Школьная, кадаст- рового квартала 23:08:0302002»
6.	Нормативно-правовая и методическая база.	1. Градостроительный кодекс Российской Федерации. 2. Градостроительный кодекс Краснодарского края. 3. Земельный кодекс Российской Федерации. 4. Водный кодекс Российской Федерации. 5. Нормативы градостроительного проектирования Краснодарского края. 6. Местные нормативы градостроительного проектирования муниципального образования Ейский район. 7. Правила землепользования и застройки Александровского

		<p>сельского поселения Ейского района Краснодарского края от 31 октября 2010 года № 225</p> <p>8. Генеральный план Александровского сельского поселения Ейского района Краснодарского края от 20 декабря 2012 года № 24</p> <p>9. СП 42.13330.2011 «СНиП 2.07.01-89*. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений».</p> <p>10. СанПиН 2.1.4.1110-02 «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения».</p> <p>11. СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов».</p> <p>12. Федеральный закон от 21 декабря 1994 года №68-ФЗ «О защите населения и территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера».</p> <p>13. Постановление Правительства РФ от 10 ноября 1996 года №1340 «О порядке создания и использования материальных ресурсов для ликвидации чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера».</p> <p>14. Постановление Госстроя РФ от 29 октября 2002 года №150 «Об утверждении Инструкции о порядке разработки, согласования, экспертизы и утверждения градостроительной документации».</p> <p>Иные федеральные законы, законы Краснодарского края, нормативные правовые акты по вопросам землепользования и застройки.</p>
7.	Объект проектирования	Территория части кадастрового квартала 23:08:0302002 в границах: улицы Набережная, переулка Школьный, улицы Школьной, в хуторе Зеленая Роща, Александровского сельского поселения, Ейского района, Краснодарского края
8.	Площадь проектирования	Ориентировочная площадь проектирования составляет 1,2 га
9.	Исходные материалы для подготовки документации по планировке территории	<p>В целях выполнения работ, предусмотренных настоящим техническим заданием, Заказчик предоставляет Исполнителю следующие исходные материалы в отношении проектируемой территории:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- результаты инженерных изысканий в составе и объеме согласно соответствующей программе инженерных изысканий проектируемой территории;</li> <li>- сведения об объектах культурного наследия, расположенных в границах проектируемой территории (либо об их отсутствии);</li> <li>- технические условия подключения (технологического присоединения) планируемых для размещения линейных объектов.</li> </ul> <p>Дополнительные исходные материалы, необходимые для выполнения работ, собираются Исполнителем самостоятельно.</p>
10.	Состав и требования к документации	Проект планировки и проект межевания территории разработать в соответствии с требованиями Градостроительного кодекса РФ, нормативов градостроительного проектирования Краснодарского края и муниципального образования Ейский



		<p>район.</p> <p>Состав текстовых и графических материалов проекта планировки территории выполнить согласно требованиям ст.42 Градостроительного кодекса РФ.</p> <p>Проект планировки территории состоит из основной части, которая подлежит утверждению, и материалов по ее обоснованию.</p> <p>Основная часть проекта планировки территории включает в себя:</p> <p>1) чертеж или чертежи планировки территории, на которых отображаются:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>а) красные линии;</li> <li>б) границы существующих и планируемых элементов планировочной структуры;</li> <li>в) границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства;</li> </ul> <p>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. Для зон планируемого размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения в такое положение включаются сведения о плотности и параметрах застройки территории, необходимые для размещения указанных объектов, а также в целях согласования проекта планировки территории в соответствии с частью 12.7 статьи 45 настоящего Кодекса информация о планируемых мероприятиях по обеспечению сохранения применительно к территориальным зонам, в которых планируется размещение указанных объектов, фактических показателей обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и фактических показателей территориальной доступности таких объектов для населения;</p> <p>3) положения об очередности планируемого развития территории, содержащие этапы проектирования, строительства, реконструкции объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и этапы строительства, реконструкции 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.</p>
--	--	---

		<p>Материалы по обоснованию проекта планировки территории содержат:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) карту (фрагмент карты) планировочной структуры территорий поселения, городского округа, межселенной территории муниципального района с отображением границ элементов планировочной структуры;</li> <li>2) результаты инженерных изысканий в объеме, предусмотренном разрабатываемой исполнителем работ программой инженерных изысканий, в случаях, если выполнение таких инженерных изысканий для подготовки документации по планировке территории требуется в соответствии с настоящим Кодексом;</li> <li>3) обоснование определения границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства;</li> <li>4) схему организации движения транспорта (включая транспорт общего пользования) и пешеходов, отражающую местоположение объектов транспортной инфраструктуры и учитывающую существующие и прогнозные потребности в транспортном обеспечении на территории, а также схему организации улично-дорожной сети;</li> <li>5) схему границ территорий объектов культурного наследия;</li> <li>6) схему границ зон с особыми условиями использования территории;</li> <li>7) обоснование соответствия планируемых параметров, местоположения и назначения объектов регионального значения, объектов местного значения нормативам градостроительного проектирования и требованиям градостроительных регламентов, а также применительно к территории, в границах которой предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории, установленным правилами землепользования и застройки расчетным показателям минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетным показателям максимально допустимого уровня территориальной доступности таких объектов для населения;</li> <li>8) схему, отображающую местоположение существующих объектов капитального строительства, в том числе линейных объектов, объектов, подлежащих сносу, объектов незавершенного строительства, а также проходы к водным объектам общего пользования и их береговым полосам;</li> <li>9) варианты планировочных и (или) объемно-пространственных решений застройки территории в соответствии с проектом планировки территории (в отношении элементов планировочной структуры, расположенных в жилых или общественно-деловых зонах);</li> <li>10) перечень мероприятий по защите территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, в том числе по обеспечению пожарной безопасности и по гражданской обороне;</li> <li>11) перечень мероприятий по охране окружающей среды;</li> <li>12) обоснование очередности планируемого развития территории;</li> <li>13) схему вертикальной планировки территории, инженерной подготовки и инженерной защиты территории, подготовлен-</li> </ol>
--	--	--



		<p>ную в случаях, установленных уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти, и в соответствии с требованиями, установленными уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти</p> <p>Проект межевания территории состоит из основной части, которая подлежит утверждению, и материалов по обоснованию этого проекта.</p> <p>Основная часть проекта межевания территории включает в себя текстовую часть и чертежи межевания территории.</p> <p>Текстовая часть проекта межевания территории включает в себя:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, в том числе возможные способы их образования;</li> <li>2) перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, которые будут отнесены к территориям общего пользования или имуществу общего пользования, в том числе в отношении которых предполагаются резервирование и (или) изъятие для государственных или муниципальных нужд;</li> <li>3) вид разрешенного использования образуемых земельных участков в соответствии с проектом планировки территории в случаях, предусмотренных настоящим Кодексом;</li> <li>4) целевое назначение лесов, вид (виды) разрешенного использования лесного участка, количественные и качественные характеристики лесного участка, сведения о нахождении лесного участка в границах особо защитных участков лесов (в случае, если подготовка проекта межевания территории осуществляется в целях определения местоположения границ образуемых и (или) изменяемых лесных участков);</li> <li>5) сведения о границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания, содержащие перечень координат характерных точек этих границ в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости. Координаты характерных точек границ территории, в отношении которой утвержден проект межевания, определяются в соответствии с требованиями к точности определения координат характерных точек границ, установленных в соответствии с настоящим Кодексом для территориальных зон.</li> </ol> <p>На чертежах межевания территории отображаются:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) границы планируемых (в случае, если подготовка проекта межевания территории осуществляется в составе проекта планировки территории) и существующих элементов планировочной структуры;</li> <li>2) красные линии, утвержденные в составе проекта планировки территории, или красные линии, утверждаемые, изменяемые проектом межевания территории в соответствии с пунктом 2 части 2 настоящей статьи;</li> <li>3) линии отступа от красных линий в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений;</li> <li>4) границы образуемых и (или) изменяемых земельных участков, условные номера образуемых земельных участков, в том числе в отношении которых предполагаются их резервирование и (или) изъятие для государственных или муниципальных нужд;</li> </ol>
--	--	---

		<p>5) границы публичных сервитутов.</p> <p>Материалы по обоснованию проекта межевания территории включают в себя чертежи, на которых отображаются:</p> <p>1) границы существующих земельных участков;</p> <p>2) границы зон с особыми условиями использования территорий;</p> <p>3) местоположение существующих объектов капитального строительства;</p> <p>4) границы особо охраняемых природных территорий;</p> <p>5) границы территорий объектов культурного наследия;</p> <p>6) границы лесничеств, участков лесничеств, лесных кварталов, лесотаксационных выделов или частей лесотаксационных выделов.</p>
11.	Последовательность и сроки выполнения работ	В соответствии с договором и календарным планом.
12.	Согласование документации	Заказчик, при содействии Исполнителя, осуществляет процедуры согласований, публичных слушаний и утверждения проекта планировки территории.
13.	Основные требования к форме представляемых документов, составу проектных материалов	<p>Заказчику передаются для согласования следующие материалы:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- на бумажном носителе (1 экз.);</li> <li>- на электронном носителе (диск) в формате .pdf, .doc, .docx, .dwg, .mif, .shp.</li> </ul> <p>Подготовленная и согласованная со всеми заинтересованными ведомствами и службами документация по планировке территории предоставляется Заказчику:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- на бумажном носителе (2 экз.);</li> <li>- на электронном носителе (диск) в формате .pdf, .doc, .docx, .dwg, .mif, .shp.</li> </ul>

Директор МУП МО  
Ейский район «ЦГАиЗ»

А.В. Саенко

## Состав тома

Обозначение	Наименование	Примечание
02-20/189-2019-ППМ.С	Состав тома	
02-20/189-2019-СП	Состав проектной документации	
02-20/189-2019-ПП	1. Проект планировки территории. (Основная утверждаемая часть)	
	1.1 Введение	
	1.2. Чертеж планировки территории	Графическая часть Лист 1
	1.3 Положение о размещении объектов капитального строительства и характеристиках планируемого развития территории.	
	1.3.1. Характеристика планируемого развития территории, сведения о плотности и параметрах застройки территории.	
	1.3.2. 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.	
	1.3.3 Сведения о линиях градостроительного регулирования	
	1.3.4 Положение о характеристиках планируемого развития территории для зон планируемого размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения	
	1.4 Положения об очередности планируемого	

Согласовано

Взам. инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл.

02-20/189-2019 ПП.С

Изм.	Кол.уч	Лист	Недок	Подп.	Дата
Разраб.		Григорьева			
ГАП		Григорьева			
Н.контр.		Саенко			

Состав тома

Стадия	Лист	Листов
П	1	2
 МУП МО Ейский район «ЦГАиЗ»		



развития территории

Взам. инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл.

Изм.	Кол.	Лист	N док	Подпись	Дата

02-20/189-2019 - ПП.С

Лист

2

# Состав проектной документации

№ тома	Обозначение	Наименование	Примечание
1	02-20/189-2019 ПП	Проект планировки территории	
2	02-20/189-2019 ПМ	Проект межевания территории.	


Согласовано

Взам. инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл.

02-20/189-2019 ПП.СП

						02-20/189-2019 ПП.СП			
Изм.	Кол.уч	Лист	Недок	Подп.	Дата				
Разраб.		Григорьева				Состав проектной документации	Стадия	Лист	Листов
ГАП		Григорьева					П	1	1
							 МУП МО Ейский район «ЦГАиЗ»		
Н. контр.		Саенко							

ВВЕДЕНИЕ

Цель и назначение работы по разработке проекта планировки: обеспечение устойчивого развития территорий, выделения элементов планировочной структуры, установления границ земельных участков, на которых расположены объекты капитального строительства, границ земельных участков, предназначенных для строительства и размещения линейных объектов;

обоснование и законодательное оформление границ территорий общего пользования;

определение в соответствии с утвержденными нормативами градостроительного проектирования размеров и границ участков зеленых насаждений, объектов социальной инфраструктуры, схем организации улично-дорожной сети и планов инженерных коммуникаций, что позволит органу местного самоуправления оперативно принимать решения по развитию территории, основанные на результатах объективного анализа существующей ситуации;

подготовка проекта планировки с целью обеспечения устойчивого развития этой территории.


Документация по планировке территории выдается заказчику на бумажном носителе в 2 экземплярах и электронном.

Графические материалы представляются исполнителем на электронных носителях в растровом формате PDF. Пояснительная записка и прочие текстовые материалы в составе проекта - в форматах Microsoft Office.

Проект планировки выполнен в соответствии с действующей законодательно-нормативной и методической документации:

- 1. Градостроительный кодекс Российской Федерации (№190-ФЗ от 29.12.2004 г.( ред. От 31.12.2017));
- 2. «Земельный кодекс Российской Федерации" от 25.10.2001 N 136-ФЗ (ред. от 31.12.2017);
- 3. "Лесной кодекс Российской Федерации" от 04.12.2006 N 200-ФЗ (ред. от 29.12.2017);

Взам. инв. N	
Подп. и дата	
Инв. N подл.	

						02-20/189-2019 - ПЗ			
Изм.	Кол.	Лист	N док	Подпись	Дата				
Директор		Саенко				Пояснительная записка	Стадия	Лист	Листов
ГАП		Григорьева					П	1	
Разработ.		Григорьева					 МУП МО Ейский район «ЦГАиЗ»		



4. "Водный кодекс Российской Федерации" от 03.06.2006 N 74-ФЗ (ред. от 29.07.2017);
5. Федеральный закон от 25 июня 2002 г. № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации»;
6. Федеральный закон от 10 января 2002 г. № 7-ФЗ «Об охране окружающей среды»;
7. Федеральный закон от 21 февраля 1992 г. № 2395-1 «О недрах»;
8. Федеральный закон от 20 марта 2011 г. № 41-ФЗ «О внесении Изменений в градостроительный кодекс РФ и отдельные законодательные акты РФ в части вопросов территориального планирования»;
9. СП 42.13330.2016. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89;
10. СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»;
11. ПРИКАЗ от 16 апреля 2015 года N 78 «Об утверждении нормативов градостроительного проектирования Краснодарского края»;
12. Правила землепользования и застройки Александровского сельского поселения Ейского района Краснодарского края (от 31 октября 2010 года № 225);
13. Генеральный план Александровского сельского поселения Ейского района Краснодарского края (от 20 декабря 2012 года № 24).

Подготовка проекта планировки территории осуществляется для выделения элементов планировочной структуры, установления параметров планируемого развития элементов планировочной структуры, зон планируемого размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения.

«Проект планировки и межевания территории в целях формирования планировочной структуры части кадастрового квартала 23:08:0302002 в границах: улицы Набережная, переулка Школьный, улицы Школьной, в хуторе Зеленая Роща, Александровского сельского поселения, Ейского района, Краснодарского края».

Документация по планировке территории состоит из

-Проекта планировки-основной части, которая подлежит утверждению, и материалов по ее обоснованию. Материалы по обоснованию проекта планировки территории включает в себя материалы в графической форме и пояснительную записку.

-Проекта межевания

Изм.	Кол.	Лист	N док	Подпись	Дата	02-20/189-2019 - ПЗ	Лист
							2
Инов. N подл.	Подп. и дата	Взам. инв. N					

### Справка главного инженера проекта

Проект разработан в соответствии с требованиями государственных норм, правил, стандартов, технических условий и исходных данных, выданных органами государственного надзора (контроля) и заинтересованными организациями, обеспечивает безопасную эксплуатацию в случае соблюдения при строительстве предусмотренных проектом мероприятий.

ГАП

Григорьева Э.Е.

Инв. N подл.	Подп. и дата	Взам. инв. N							Лист	
Изм.	Кол.	Лист	N док	Подпись	Дата	02-20/189-2019 - ПЗ				3

### 1.3 Положение о размещении объектов капитального строительства и характеристика планируемого развития территории. Существующее использование территории

#### 1.3.1. Характеристика планируемого развития территории, сведения о плотности и параметрах застройки территории.

Хутор Зеленая Роща входит в состав Александровского сельского поселения. Границы населенного пункта поставлены на Государственный кадастровый учет.

Проектируемая территория (в границах населенного пункта хутор Зеленая Роща) находится в западной части муниципального образования Ейский район, в западной части Александровского сельского поселения в части кадастрового квартала 23:08:0302002, в границах: улицы Набережная, переулка Школьный, улицы Школьной, в хуторе Зеленая Роща, Александровского сельского поселения, Ейского района, Краснодарского края.

По категории земель - земли населенных пунктов.

Хутор Зеленая Роща представляет собой территорию, преимущественно застроенную индивидуальными жилыми домами с придомовыми земельными участками, сооружениями складского и хозяйственного назначения, расположенными в «Зоне застройки индивидуальными жилыми домами». Объекты делового, общественного и коммерческого назначения местного значения выделены в «Общественно деловые зоны».

Согласно правилам землепользования и застройки Александровского сельского поселения, проектируемая территория расположена в границах жилой зоны:

- Ж-1- «Зона застройки индивидуальными жилыми домами», выделенной для обеспечения правовых, социальных, культурных, бытовых 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.

Объекты социального обслуживания на территории проектирования (часть кадастрового квартала 23:08:0302002, в границах: улицы Набережная, переулка Школьный, улицы Школьной, в хуторе Зеленая Роща, Александровского сельского поселения, Ейского района, Краснодарского края.) - отсутствуют.

Проектируемая территория расположена в границах водоохранной зоны.

Расстояние до береговой линии Ейского лимана от границ проектируемого участка - составляет 300 м.

Транспортное сообщение с районным центром осуществляется по существующей автомобильной дороге «Ейск-Ростов-на-Дону».

Определение параметров планируемого строительства систем социального, транспортного обслуживания и инженерно-технического обеспечения, необходимых для развития территории выполнено на основании градостроительных документов и топографических материалов:

Изм.	Кол.	Лист	N док	Подпись	Дата	02-20/189-2019 - ПЗ	Лист
Инов. N подл.	Подп. и дата	Взам. инв. N					



- Решение совета муниципального образования Ейский район об утверждении генерального плана Александровского сельского поселения, утвержденный решением Совета муниципального образования Ейский район от 20 декабря 2012 года № 24;
- Правила землепользования и застройки Александровского сельского поселения, утверждённые решением Совета муниципального образования Ейский район от 31 октября 2010 года № 225;
- топографические материалы масштаба 1:1000

Формируемые земельные участки не пересекают ранее образованные земельные участки, наложения по границам смежных земельных участков отсутствуют.

Архитектурно-планировочное решение территории выполнено с использованием сложившейся природно-ландшафтной ситуации. Площадь территории проектирования составляет 12 334 кв.м. В результате проектирования формируются два элемента планировочной структуры:

- зона размещения объектов капитального строительства;
- зона территории общего пользования.

Зона размещения объектов капитального строительства общей площадью 11 193 кв.м., для которой предусмотрено размещение 10 земельных участков площадью до 2000 кв.м. разрешенное использование: «Для ведения личного подсобного хозяйства», с видом разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства: размещение жилого дома, не предназначенного для раздела на квартиры (дома, пригодные для постоянного проживания и высотой не выше трех надземных этажей); производство сельскохозяйственной продукции.

Земельный участок (территория) общего пользования площадью 1141 кв.м с разрешенным видом использования: «Земельные участки (территории) общего пользования» - размещение объектов улично-дорожной сети, автомобильных дорог и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, набережных, береговых полос водных объектов общего пользования, скверов, бульваров, площадей, проездов, малых архитектурных форм благоустройства.

Для существующих коммуникаций предусмотреть перенос в зону размещения инженерно-транспортной инфраструктуры, в границы красных линий или за границу проектной территории.

Согласно ст. 45 п. 16: Глава местной администрации обеспечивает опубликование документации по планировке территории (проектов планировки территории и проектов межевания территории) в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещает информацию о такой документации на официальном сайте муниципального образования (при наличии официального сайта муниципального образования) в сети "Интернет".

Взам. инв. N

Подп. и дата

Инв. N подл.

Изм.	Кол.	Лист	N док	Подпись	Дата

02-20/189-2019 - ПЗ

Лист

5

Согласно сведений официального сайта администрации муниципального образования Ейский район для хутора Зеленая Роща, Александровского сельского поселения Ейского района утвержденная документация по планировке территории, а также утвержденные проекты межевания территории отсутствуют.

Таким образом, отсутствие утвержденной документации по планировке территории сельского поселения, а также утвержденного проекта межевания территории свидетельствует о том, что «красные линии» для указанных улиц надлежащим образом не утверждены, поскольку только в рамках указанных документов границы красных линий могут быть утверждены.

Проект планировки территории предполагает соблюдение существующего зонирования планируемой территории на следующие основные (условно-разрешенные, вспомогательные) виды использования в соответствии с правилами землепользования и застройки Александровского сельского поселения Ейского района Краснодарского края:

- основного вида «Для ведения личного подсобного хозяйства», предназначенного для размещения жилого дома, не предназначенного для раздела на квартиры (дома, пригодные для постоянного проживания и высотой не выше трех надземных этажей), производства сельскохозяйственной продукции, размещения гаража и иных вспомогательных сооружений, содержания сельскохозяйственных животных.

С параметрами разрешенного строительства объектов:

минимальная (максимальная) площадь земельных участков:

- отдельно стоящие жилые дома коттеджного типа на одну семью в 1-3 этажа – 300 – 5000 кв. м;

дома коттеджного типа на одну семью

в 1 - 3 этажа – 300 – 2500 кв. м;

- блокированные жилые дома не выше 3 этажей – 300 – 2500 кв. м;

- для объектов торговли и обслуживания – 10 – 2500 кв. м;

- для объектов инженерного обеспечения и объектов вспомогательного инженерного назначения от 1 кв. м;

минимальный размер земельного участка для размещения временных (некапитальных) объектов торговли и услуг от 1 кв. м.

минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 8 м; минимальный отступ строений от красной линии участка или границ участка :

- в формируемой новой застройке жилых зон - 5м;

минимальный отступ от границ соседнего участка:

- до вновь построенного одно-, двухквартирного жилого дома не менее 3 м;

- при реконструкции существующего здания не менее 1 м.;

в сложившейся застройке, при ширине земельного участка 15 метров и менее, для строительства жилого дома минимальный отступ от границы соседнего участка составляет не менее:

1,0 м - для одноэтажного жилого дома;

Взам. инв. N

Подп. и дата

Инв. N подл.

02-20/189-2019 - ПЗ

Лист

6

Изм. Кол. Лист N док Подпись Дата

1,5 м - для двухэтажного жилого дома;

2,0 м - для трехэтажного жилого дома, при условии, что расстояние до расположенного на соседнем земельном участке жилого дома не менее 5 м.;

максимальное количество этажей зданий - 3;

максимальная высота объекта индивидуального жилищного строительства не более 20 метров Септики:

- минимальный отступ от границы соседнего земельного участка – не менее 2 м (при условии, что расстояние от фундаментов построек на соседнем земельном участке не менее 5 м.);

- водонепроницаемые – на расстоянии не менее 5 м от фундамента построек,

- фильтрующие – на расстоянии не менее 8 м от фундамента построек;

- при отсутствии централизованной канализации расстояние от туалета до стен соседнего жилого дома необходимо принимать не менее 12 м., до источника водоснабжения (колодца) – не менее 25 м.

Максимальный процент застройки участка – 60%;

Проектируемые красные линии для проектируемой территории будут определены в соответствии с линиями регулирования застройки и запроектированы с отступом 5 м по фасадам со стороны ул.Набережная, пер.Школьный, ул.Школьная, и 3 м по фасадам со стороны переулков и внутриквартальных проездов, в соответствии с Правилами землепользования и застройки Александровского сельского поселения для территориальной зоны Ж-1.

Характеристики планируемого развития территории, в том числе плотность и параметры застройки территории соответствуют градостроительным регламентам, предусмотренным в Правилах землепользования и застройки Александровского сельского поселения и Нормативам градостроительного проектирования Краснодарского края.

**1.3.2. 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.**

#### Объекты жилого назначения

Принимаем плотность населения проектируемой территории из расчета табл.44 Нормативов градостроительного проектирования Краснодарского края

-усадебные дома с приквартирными участками в среднем 1000 кв.м - при среднем размере семьи 5 чел составляет 35 чел/га

Что в соответствии с чертежом планировки территории составляет:

Инов. N подл.	Подп. и дата	Взам. инв. N	<u>Объекты жилого назначения</u>							
			Принимаем плотность населения проектируемой территории из расчета табл.44 Нормативов градостроительного проектирования Краснодарского края							
			-усадебные дома с приквартирными участками в среднем 1000 кв.м - при среднем размере семьи 5 чел составляет 35 чел/га							
			Что в соответствии с чертежом планировки территории составляет:							
			02-20/189-2019 - ПЗ							
			Лист							
			7							
			Изм.	Кол.	Лист	N док	Подпись	Дата		

35 x 11 193/10 000 = 39 чел.

Проектом планировки предусмотрено 11 земельных участков (объектов индивидуального жилищного строительства в количестве 10 жилых домов).

#### Объекты производственного назначения

Проектные решения проекта планировки территории не предусматривают размещение объектов производственного назначения.

#### Объекты обслуживания

Потребность населения проектируемой территории в объектах общественно-делового и торгового назначения обеспечивается локальными комплексами, расположенными в «узловых» местах планировочной структуры хутора Зеленая Роща, в радиусе 900 м, которые включают существующие и планируемые объекты общественного назначения: учреждения культуры, торговли, общественного питания, социального и коммунально-бытового назначения обслуживания: объекты предпринимательской деятельности, административные здания, культовые здания, объекты здравоохранения, спортивные сооружения, жилые здания, иные объекты, связанные с обеспечением жизнедеятельности населения.

#### Объекты социальной инфраструктуры

Объекты социального обслуживания на территории проектирования, в границах части кадастрового квартала 23:08:0302002, в границах: улицы Набережная, переулка Школьный, улицы Школьной, в хуторе Зеленая Роща, Александровского сельского поселения, Ейского района, Краснодарского края отсутствуют.

Расчёт потребности в учреждениях и предприятиях обслуживания выполнен с учетом нормативов градостроительного проектирования Краснодарского края. Расчет потребности произведен на численность населения в проектируемой застройке (39 чел.).

В соответствии с таблицей 4-5.

Потребность населения квартала в детских дошкольных учреждениях составит 2 места, что обеспечивается существующим детским садом западнее проектируемого микрорайона в радиусе обслуживания 500 м.

Потребность в школах составит 4 мест. Возникшая потребность будет удовлетворена местами в существующей общеобразовательной школе западнее проектируемого микрорайона в радиусе обслуживания 750 м.

Потребность в объектах здравоохранения будет удовлетворена существующими объектами здравоохранения на территории Ейского района и Александровского сельского поселения.

Взам. инв. N

Подп. и дата

Инв. N подл.

Лист

02-20/189-2019 - ПЗ

8

Изм.	Кол.	Лист	N док	Подпись	Дата

### Объекты иного назначения.

Проектные решения проекта планировки территории не предусматривают размещение объектов иного назначения

### Объекты коммунальной инфраструктуры

#### Водоснабжение

Система водоснабжения принята объединенная хозяйственно-питьевая-противопожарная. Пожаротушение предусматривается от гидрантов, располагаемых на централизованных сетях водоснабжения.

Запланировано строительство кольцевого трубопровода системы водоснабжения.

Расчетные объемы водопотребления (в соотв. с Нормативами градостроительного проектирования Краснодарского края табл.12.1) представлены в таблице 1.

Таблица 1

#### **Расчетные объемы водопотребления на расчетный срок**

№ эксп лика ции	Наименование потребителя	Общее число жителей	Суточный расход воды м3/сут	Максимальный суточный расход воды (с учетом K <sub>max</sub> 1,2) м3/сут
1	Индивидуальный жилой дом	39	9,2	11,0

Расчетный объем водопотребления населения составит 11,0 м3/сут

#### Водоотведение хозяйственно-бытовых стоков

Предполагается оборудование проектируемой застройки автономной системой водоотведения (септиками), которые должны быть удалены от жилых зданий, детских учреждений, школ, площадок для игр детей и отдыха населения на расстояние не менее 20 и не более 100 м. (в соответствии с санитарными правилами СанПиН 42-128-4690-88)

Показатели удельного среднесуточного водоотведения приняты равными 100 % от водопотребления 11,0 м3/сут

#### Электроснабжение

Минимальная расчетная обеспеченность микрорайона составит 18,30 кВт.

Взам. инв. N

Подп. и дата

Инв. N подл.

Изм.	Кол.	Лист	N док	Подпись	Дата

02-20/189-2019 - ПЗ

Лист

9

Класс напряжения электрических сетей – 6 кВ.

Категория надежности электроприемников – вторая.

Расчетный объем электропотребления принят по таблице 2.1.1\* РД 34.20.185-94 (Инструкция по проектированию городских электрических сетей). Результаты расчета приведены в таблице 2.

Таблица 2

### Расчетные объемы электропотребления

№ эксп лика ции	Наименование потребителя	Расчетный параметр	Удельная расчетная электрическая нагрузка электроприемников	Электронаг- рузка общая
		Общее число квартир	кВт/кварт.	кВт
1	Индивидуальный жилой дом	10	1,83	18,30

### Газоснабжение

Расчетный объем газопотребления принят по таблице 2.1.2 нормативов градостроительного проектирования Краснодарского края. Результаты расчета приведены в таблице 3.

Таблица 3

### Расчетные объемы газоснабжения на расчетный срок

№ эксп лика ции	Наименование потребителя	Общее число жители й	Удельный расход природного газа м3 на 1 человека	Годовой расход газа м3
2	Индивидуальный жилой дом	39	300	11700

### Связь

На следующих стадиях проектирования необходимо выполнить проекты подключения квартала к слаботочным сетям для обеспечения телефонизации, доступа в Интернета и IP-телефонии.

Сведения об инженерных сетях и сооружениях приведены в графической части на чертеже «Схема размещения инженерных сетей и сооружений»

### Вертикальная планировка и инженерная подготовка территории

Мероприятия по инженерной подготовке территории предлагаются в следующем составе:

- вертикальная планировка;

Взам. инв. N

Подп. и дата

Инв. N подл.

Изм.	Кол.	Лист	N док	Подпись	Дата

02-20/189-2019 - ПЗ

Лист

10



- поверхностный водоотвод.

Вертикальная планировка территории предусматривает высотное решение улиц с определением проектных отметок по осям проезжих частей в целях нормальных условий функционирования транспорта и организации водоотвода с улиц и проездов. Проектные отметки запланированы выше линии подтопления, которая проходит по горизонтали 6,0. При проектировании за основу приняты отметки проезжих частей существующих улиц и естественного рельефа проектируемых проездов.

Для создания нормативных уклонов по УДС на ряде участков необходима подсыпка либо срезка грунта в пределах 1 м.

Дождевые стоки с территорий проектируемого квартала отводятся по проезжей части улиц в прилегающую зеленую зону.

Ливневая канализация в районе проектирования отсутствует.

#### Меры по обеспечению потребностей инвалидов и маломобильных групп населения

Проектом предлагаются планировочные решения по обеспечению потребностей инвалидов и маломобильных групп населения:

- пешеходные пути с возможностью проезда механических инвалидных колясок;
- внутримикрорайонные пешеходные дорожки и тротуары должны иметь ширину не менее 1,5 м;
- пешеходные дорожки, тротуары и пандусы, которыми пользуются инвалиды на креслах – колясках, должны иметь твердое покрытие, которое при намокании не становится скользким;
- в местах перехода через улицу высота бортовых камней не должна превышать 5 см.
- не допускается в местах переходов применение бортовых камней со скошенной верхней гранью или сужающих ширину проезжей части улицы съездов;
- для людей с полной потерей зрения следует предусматривать предупреждающую информацию о приближении к препятствиям (лестницам, пешеходному переходу, окончанию островка безопасности и прочее) изменениям качества поверхностного слоя дорожек и тротуаров, рельефными полосками, защитными ограждениями и соответствующими сигналами.

#### Показатели обеспеченности территории объектами транспортной инфраструктуры

Развитие улично-дорожной сети предполагает обеспечение оптимальной транспортной доступности внутри территории проектирования, организацию транспортных и пешеходных связей с другими кварталами и микрорайонами хутора Зеленая Роща.

Параметры проектируемой УДС в границах проекта представлены в таблице 4.

Инов. N подл.	Подл. и дата	Взам. инв. N							Лист	
									11	
Изм.	Кол.	Лист	N док	Подпись	Дата	02-20/189-2019 - ПЗ				

Таблица 4

### Параметры проектируемой УДС

Категории улиц и дорог. Наименование	Протяженность улицы в границах проектирования м	Ширина улицы в красных линиях, м	Ширина проезжей части, м	Ширина тротуаров, м
Улицы в зонах жилой застройки:				
- улица Набережная	60	17	6,0	1.5
- переулок Школьный	160	12	6,0	1.5
- улица Школьная	125	9	5,0	1.5

Хранение автомобилей в индивидуальной и блокированной жилой застройке предусматривается в границах соответствующих землеотводов для каждого дома или блока отдельно.

Таблица 5

### Минимальные расчетные показатели обеспечения учреждениями обслуживания застройки на расчетный срок

№ п\п	Наименование объектов обслуживания	Единица измерения	Потребность на 1,0 тыс. жителей	Потребность на 39 чел.	Размещено в проекте
1	Детские дошкольные учреждения	Мест на 1000 человек общей численности населения	49 Нормативы градостроительного проектирования. Краснод. края	2	за границами проектирования
2	Общеобразовательные школы	учащихся на 1000 человек общей численности населения	101	4	за границами проектирования
3	Дворец (Дом) творчества школьников	% от общего числа школьников	3,3	1	за границами проектирования
4	Детская школа искусств (музыкальная, художественная, хореографическая)	% от общего числа школьников	2,7	1	за границами проектирования
5	Стационары всех типов с вспомогательными	Коек на 1000 жителей	1	1	за границами

Взам. инв. N

Подл. и дата

Инв. N подл.

02-20/189-2019 - ПЗ

Лист

12

Изм. Кол. Лист N док Подпись Дата

	зданиями и сооружениями				проектирования
6	Поликлиника, амбулатория, диспансер без стационара	Посещение в смену	1	1	за границами проектирования
7	Аптека	кв. м торговой площад на 1000 жителей	80	3,1	за границами проектирования
8	Торговые объекты по продаже продовольственных товаров	м <sup>2</sup> торговой площади на 1000 человек	70	2,7	за границами проектирования
9	Торговые объекты по продаже непродовольственных товаров	м <sup>2</sup> торговой площади на 1000 человек	30	1,2	за границами проектирования
10	Предприятие общественного питания	Мест на 1000 человек	40	2	за границами проектирования
11	Предприятие бытового обслуживания населения	Рабочее место на 1000 человек	7	1	за границами проектирования
12	Прачечная	кг. белья в смену на 1000 человек	60	2,3	за границами проектирования
13	Химчистка	кг. вещей в смену на 1000 человек	3,5	0,1	за границами проектирования
14	Баня, сауна	мест на 1000 человек	7	1	за границами проектирования
15	Массовая библиотека	Тыс. единиц хранения на 1000 жителей	4	0,2	за границами проектирования
16	Клуб	мест на 1000 человек	80	3	за границами проектирования
17	Кинотеатр	мест на 1000 человек	30	1	за границами проектирования
18	Концертный зал	мест на 1000	4	1	за границами

Взам. инв. N

Подл. и дата

Инв. N подл.

Изм.	Кол.	Лист	N док	Подпись	Дата

02-20/189-2019 - ПЗ

Лист

13



2) линии отступа от красных линий в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений – приняты на расстоянии 5 метров от красных линий улиц.

Линии градостроительного регулирования приведены в графической части на разбивочном чертеже красных линий. Ведомость координат поворотных точек красных линий в границах проектирования приведена в таблице 6.

Таблица 6

### Ведомость координат поворотных точек красных линий

Квартал 1		
№	X	Y
1	656930.70	1335697.42
2	656923.89	1335733.05
3	656963.45	1335743.43
4	656951.07	1335790.60
5	656810.40	1335764.71
6	656836.72	1335654.48

#### Требования к соблюдению красных линий

Согласно Градостроительному кодексу Российской Федерации, РДС 30 201-98:

1) красные линии обязательны для соблюдения всеми субъектами градостроительной деятельности, участвующими в процессе проектирования, и последующего освоения, и застройки территорий городов;

2) соблюдение красных линий также обязательно при межевании и инвентаризации застроенных или подлежащих застройке земель в границах города или другого поселения, при оформлении документов гражданами и юридическими лицами на право собственности, владения, пользования и распоряжения земельными участками и другими объектами недвижимости, их государственной регистрации;

3) красные линии являются основой для разбивки и установления на местности других линий градостроительного регулирования, в том числе и границ землепользований;

4) за пределы красных линий в сторону улицы или площади не должны выступать здания и сооружения, размещение крылец и консольных элементов зданий (балконов, козырьков, карнизов) за пределами красных линий не допускается;

5) в пределах красных линий допускается размещение конструктивных элементов дорожно-транспортных сооружений. В исключительных случаях с учетом действующих особенностей участка (поперечных профилей и режимов градостроительной деятельности) в пределах красных линий допускается размещение отдельных нестационарных объектов автосервиса для попутного обслуживания (контейнерные автозаправочные станции, мини-мойки, посты проверки службы охраны), отдельных нестационарных объектов для попутного обслуживания пешеходов (мелкорозничная торговля и бытовое обслуживание);

Инов. N подл.	Подп. и дата	Взам. инв. N

Изм.	Кол.	Лист	N док	Подпись	Дата	02-20/189-2019 - ПЗ		Лист
								15

6) красные линии являются основой для разбивки и установления на местности других линий градостроительного регулирования. Красные линии дополняются иными линиями градостроительного регулирования, определяющими особые условия использования и застройки территорий городского округа;

7) для территорий, подлежащих застройке, документацией по планировке территории устанавливаются линии отступа от красных линий в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений. Линии отступа от красных линий устанавливаются с учетом санитарно-защитных и охранных зон, сложившегося использования земельных участков и территорий;

8) жилые здания с квартирами в первых этажах следует располагать с отступом от красных линий. От многоквартирных жилых домов до красных линий – 5 м. Указанные расстояния измеряются от наружной стены здания в уровне цоколя. Декоративные элементы (а также лестницы, приборы освещения, камеры слежения и др.), выступающие за плоскость фасада не более чем на 0,6 м, допускается не учитывать.

#### **1.3.4 Положение о характеристиках планируемого развития территории для зон планируемого размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения**

Объекты федерального и регионального значения на данной территории отсутствуют.

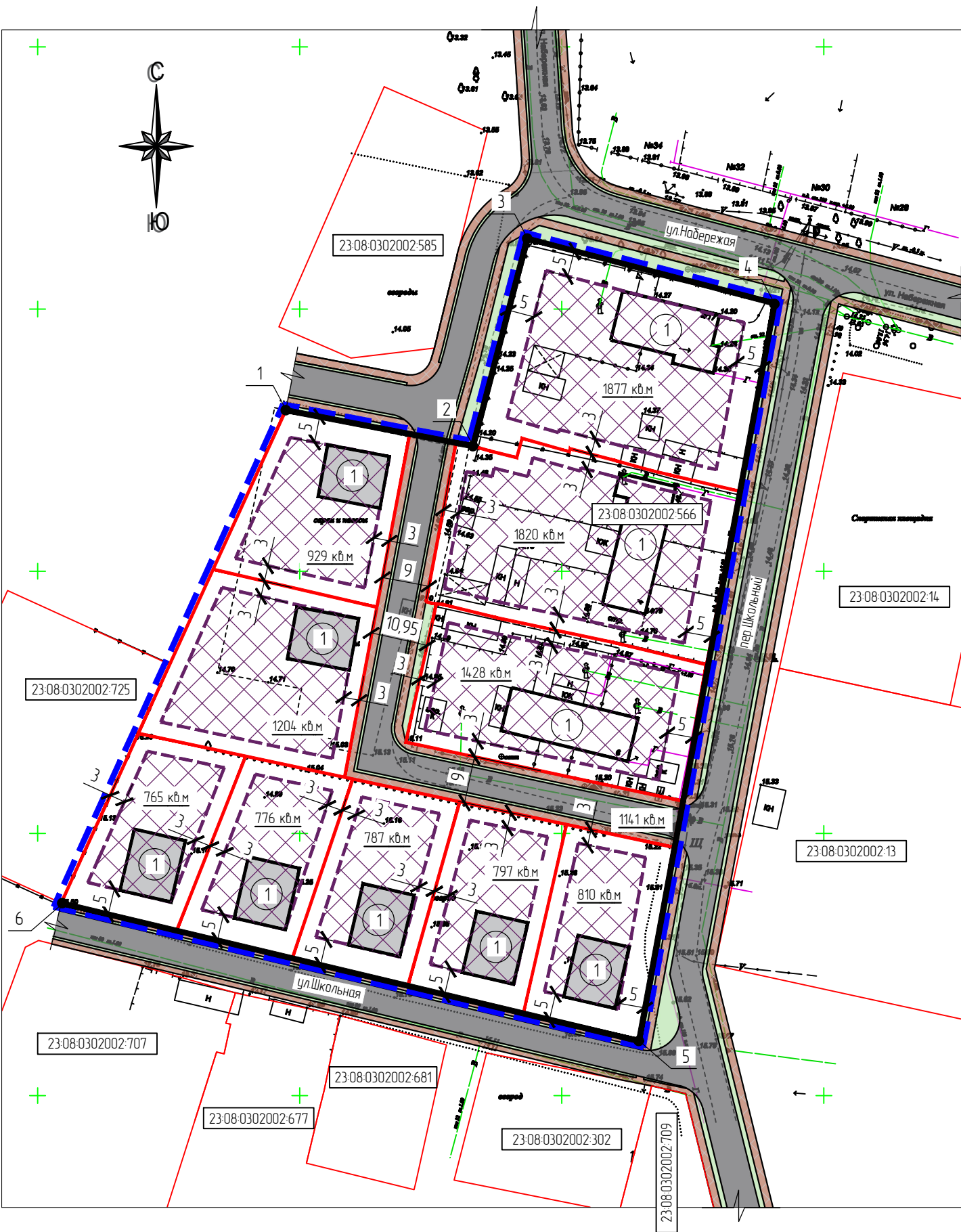
#### **1.4 Положения об очередности планируемого развития территории.**

Строительство квартала предусмотрено без деления на очереди.

Изм. N подл.	Подп. и дата	Взам. инв. N							Лист
Изм.	Кол.	Лист	N док	Подпись	Дата	02-20/189-2019 - ПЗ			16



СХЕМА ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ (ОСНОВНОЙ ЧЕРТЕЖ)  
М1:1000



ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ ПО  
ПРОЕКТИРУЕМЫМ УЧАСТКАМ

№ п/п	Наименование	Количество	
1	Площадь территории планировки	12 334 м <sup>2</sup>	
2	Общая площадь проектируемых участков (с видом: для ведения личного подсобного хозяйства)	11 193 м <sup>2</sup>	100 %
3	Площадь территории, разрешенной под застройку (максимально разрешенная)	6 716 м <sup>2</sup>	60 %
4	Общая площадь проектируемых участков (территория общего пользования)	1 141 м <sup>2</sup>	
5	Ориентировочная площадь покрытий	981 м <sup>2</sup>	
6	Ориентировочная площадь озеленения	160 м <sup>2</sup>	

	Граница проектируемой территории		Граница застройки проектируемых земельных участков
	Красная линия		Проезжая часть дорог, проездов
	Граница участков, стоящих на кадастровом учете		Зеленая зона
	Существующие здания и сооружения		Тротуар
	Граница проектируемых участков		Индивидуальный жилой дом

						02-20/189-2019			ПП
						Заказчик: Управление муниципальных ресурсов администрации муниципального образования Ейский район			
Изм.	Кол.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Проект планировки и межевания территории в целях формирования планировочной структуры части кадастрового квартала 23-08-0302002 в границах: улицы Набережная, переулка Школьный, улицы Школьной, в хуторе Зеленая Роща, Александровского сельского поселения, Ейского района, Краснодарского края	Стадия	Лист	Листов
Директор		Саенко			02.20		П	1	
Разработал		Григорьева			02.20				
Н. Контр.		Григорьева			02.20				
						Схема планировки территории М1:1000	 МУП МО Ейский район «ЦГАиЗ»		