

**Муниципальное бюджетное учреждение
«Архитектурно-градостроительный центр Брюховецкого района»**

СРО Союз «Комплексное Объединение Проектировщиков»

СРО № 2328.01-2016-2327010579-П-133 от 29 июля 2016г.

(Выписка из единого реестра сведений о членах о членах саморегулируемых организаций в области инженерных изысканий и в области архитектурно-строительного проектирования и их обязательствах от 23 октября 2024 г.)

**разработка документации по планировке территории в границах
Брюховецкого сельского поселения Брюховецкого района
Краснодарского края**

**ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ И ПРОЕКТ
МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ**

**участка улично-дорожной сети под существующими линейными
объектами для их ремонта и эксплуатации в границах кадастрового
квартала 23:04:0502223 промышленной зоны станицы Брюховецкой,
Брюховецкого сельского поселения, Брюховецкого района,
Краснодарского края**

ЧАСТЬ III. ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

**Раздел 3 . Графические материалы (материалы по обоснованию
проекта межевания территории)**

**Раздел. 4 Пояснительная записка (материалы по обосновани
проекта межевания территории)**

**Муниципальное бюджетное учреждение
«Архитектурно-градостроительный центр Брюховецкого района»**

разработка документации по планировке территории в границах
Брюховецкого сельского поселения Брюховецкого района
Краснодарского края

**ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ И ПРОЕКТ
МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ**

**участка улично-дорожной сети под существующими линейными
объектами для их ремонта и эксплуатации в границах кадастрового
квартала 23:04:0502223 промышленной зоны станицы Брюховецкой,
Брюховецкого сельского поселения, Брюховецкого района,
Краснодарского края**

ЧАСТЬ III. ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

**Раздел 3. Графические материалы (материалы по обоснованию
проекта межевания территории)**

**Раздел 4 . Пояснительная записка (материалы по обосновани
проекта межевания территории)**

Директор МБУ «АГЦ БР»

В.И. Мухин

ГИП МБУ «АГЦ БР»

В.В. Кочубей

ст. Брюховецкая
2024 г.

Состав авторского коллектива

Участники разработки проекта планировки территории и проекта межевания территории участка улично-дорожной сети под существующими линейными объектами для их ремонта и эксплуатации в границах кадастрового квартала 23:04:0502223 промышленной зоны станицы Брюховецкой, Брюховецкого сельского поселения, Брюховецкого района, Краснодарского края

Постановка градостроительных задач и реализация:
Администрация муниципального образования Брюховецкий район

Авторский коллектив МБУ «Архитектурно-градостроительный центр Брюховецкого района»

Директор МУП «АГЦ БР» В.И. Мухин

Главный инженер проекта В.В. Кочубей

Подготовка текстовой части:
Главный специалист отдела
проектирования и подготовки исходных данных
МБУ «АГЦ БР» Г.А. Коломиец

Подготовка графической части:
Подготовка графической части:
Главный специалист отдела
проектирования и подготовки исходных данных
МБУ «АГЦ БР» А.А. Протопопова

СОСТАВ ПРОЕКТА

Часть I. Основная (утверждаемая) часть проекта планировки территории.

Раздел 1

Графическая часть:

№ п/п	Наименование чертежа	Масштаб
1.	Чертеж красных линий	М 1:1000
2.	Чертеж границ зон планируемого размещения линейного объекта	М 1:1000

Раздел 2

Положение о размещении линейного объекта

Часть II. Материалы по обоснованию проекта планировки территории.

Раздел 3

Графическая часть:

№ п/п	Наименование чертежа	Масштаб
1.	Схема расположения элементов планировочной структуры (территорий, занятых линейными объектами и (или) предназначенных для размещения линейных объектов)	1:1000
2.	Схема использования территории в период подготовки проекта планировки территории	1:1000
3.	Схема организации улично-дорожной сети и движения транспорта	1:1000
4.	Схема вертикальной планировки территории, инженерной подготовки и инженерной защиты территории	1:1000
5.	Схема границ территорий объектов культурного наследия совмещенная со схемой границ зон с особыми условиями использования территорий	1:1000
6.	Фрагмент карты границ территорий, подтвержденных возникновению чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера	1:20000
7.	Схема конструктивных и планировочных решений	1:1000

Раздел 4

Пояснительная записка

Часть III. Проект межевания территории.

Раздел 1. Основная (утверждаемая) часть проекта межевания территории

Графические материалы :

№ п/п	Наименование чертежа	Масштаб
1.	Фрагмент карты функционального зонирования территории поселения ст. Брюховецкая	М 1: 20000

Раздел 2. Текстовая часть

Раздел 3. Материалы по обоснованию проекта межевания территории

Графические материалы :

1.	Фрагмент карты зон с особыми условиями использования территории Брюховецкого сельского поселения Брюховецкого района Краснодарского края	М 1: 20000
----	--	------------

Раздел 4. Пояснительная записка

СОДЕРЖАНИЕ

№ п/п	Наименование	Стр.
-------	--------------	------

Материалы по обоснованию проекта межевания территории

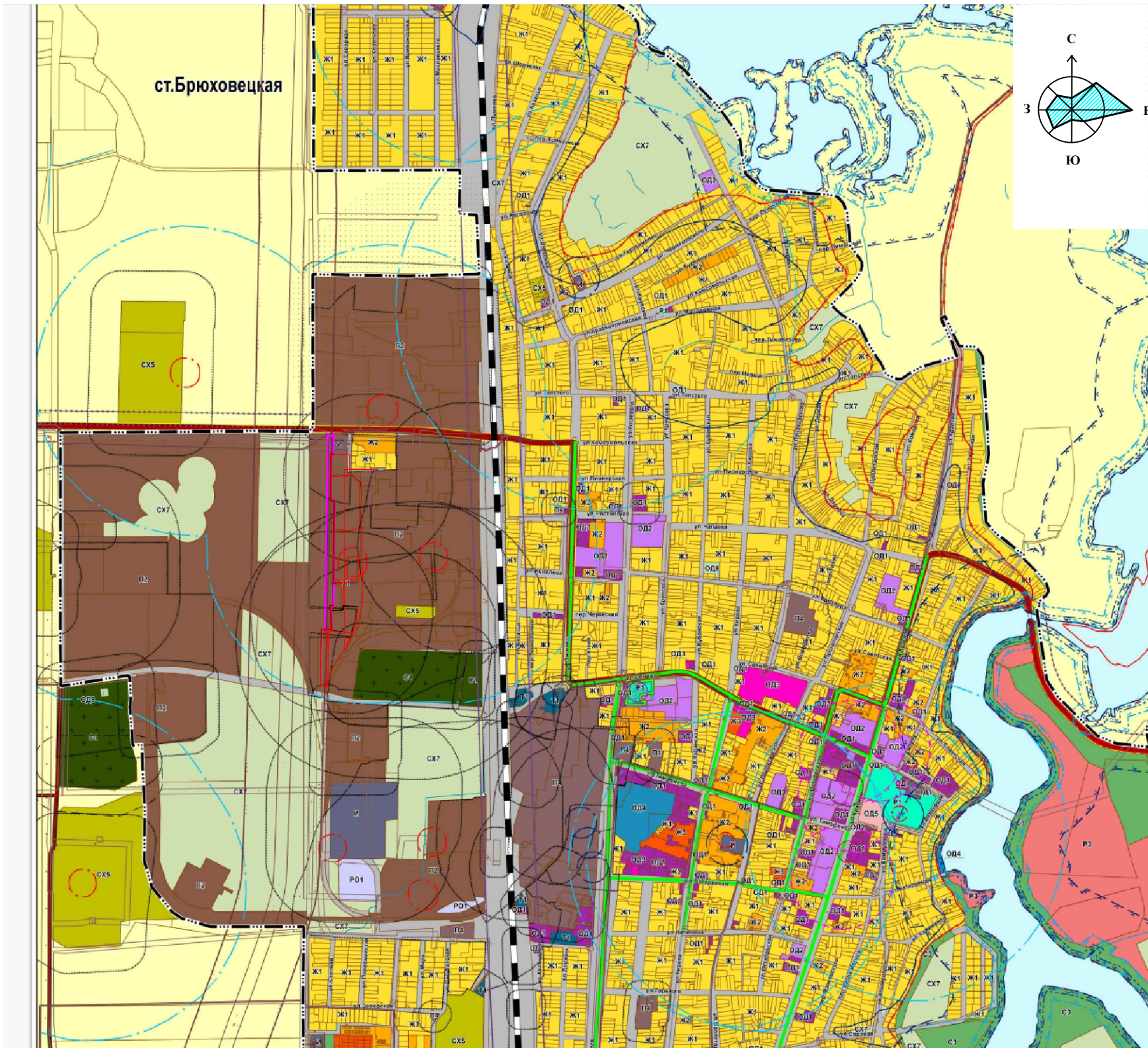
Раздел 3. Графическая часть

1.	Фрагмент карты зон с особыми условиями использования территории Брюховецкого сельского поселения Брюховецкого района Краснодарского края	6
----	--	---

Раздел 4. Пояснительная записка

2.	Введение	7
3.	Обоснование определения местоположения границ образуемого земельного участка с учетом соблюдения требований к образуемым земельным участкам, в том числе требований к предельным (минимальным и (или) максимальным) размерам земельных участков	8
4.	Обоснование способа образования земельного участка	9
5.	Обоснование определения размеров образуемого земельного участка	10
6.	Обоснование определения границ публичного сервитута, подлежащего установлению в соответствии с законодательством Российской Федерации	11

Фрагмент карты зон с особыми условиями использования территории Брюховецкого сельского поселения Брюховецкого района Краснодарского края



Зоны с особыми условиями использования территории		
Сущ.	План.	
		Водоохранная зона
		Прибрежная защитная полоса
		Береговая полоса
		Зона затопления
		Зона подтопления
		Первый пояс зоны санитарной охраны источника водоснабжения
		Второй пояс зоны санитарной охраны источника водоснабжения
		Третий пояс зоны санитарной охраны источника водоснабжения
		Охранная зона объектов электросетевого хозяйства (вдоль линий электропередачи, вокруг подстанций)
		Охранная зона линий и сооружений связи
		Охранная зона газопроводов и систем газоснабжения
		Санитарный разрыв магистральных трубопроводов углеводородного сырья
		Санитарный разрыв линий железнодорожного транспорта
		Придорожная полоса
		Другие зоны, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации
		Санитарно-защитная зона предприятий, сооружений и иных объектов
		Защитная зона объекта культурного наследия
		Охранная зона объекта культурного наследия
		Граница территории объекта культурного наследия
		Месторождения неметаллических полезных ископаемых

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

АДМИНИСТРАТИВНО-ТЕРРИТОРИАЛЬНОЕ ДЕЛЕНИЕ

	Граница муниципального района
	Граница сельского поселения
	Граница населенного пункта

	Границы существующих земельных участков, учтенных в ЕГРН
	Граница территории, в отношении которой осуществляется подготовка проекта планировки

						Раздел 3 «Материалы по обоснованию проекта межевания территории. Графическая часть»			
						Проект планировки территории и проект межевания территории участка улично-дорожной сети под существующими линейными объектами для их ремонта и эксплуатации в границах кадастрового квартала 23:04:0502223 промышленной зоны станицы Брюховецкой, Брюховецкого сельского поселения, Брюховецкого района, Краснодарского края			
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ	Стадия	Лист	Листов
Директор	В.И.Мухин						ПМТ	1	1
ГИП	В.В.Кочубей								
Разраб.	В.В.Кочубей								
Н.контр.	В.В.Кочубей					Фрагмент карты зон с особыми условиями использования территории Брюховецкого сельского поселения Брюховецкого района Краснодарского края М1:20000	МБУ "АГЦ БР"		

2. Введение

Данный проект разработан на основании задания на проектирование проекта планировки территории и проекта межевания территории участка улично-дорожной сети под существующими линейными объектами для их ремонта и эксплуатации в границах кадастрового квартала 23:04:0502223 промышленной зоны станицы Брюховецкой, Брюховецкого сельского поселения, Брюховецкого района, Краснодарского края; постановления администрации муниципального образования Брюховецкий район от 16 декабря 2024 года № 1566 «О подготовке документации по планировке территории (проект планировки территории и проект межевания территории) участка улично-дорожной сети под существующими линейными объектами для их ремонта и эксплуатации в границах кадастрового квартала 23:04:0502223 промышленной зоны станицы Брюховецкой, Брюховецкого сельского поселения, Брюховецкого района, Краснодарского края, руководствуясь ст. 42 и ст. 43 Градостроительного кодекса Российской Федерации, в соответствии с Постановлением Правительства Российской Федерации от 12 мая 2017 года № 564 «Об утверждении положения о составе и содержании документации по планировке территории, предусматривающей размещение одного или нескольких линейных объектов» СП 42 13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*», с СП 396. 1325800. 2018 «Улицы и дороги населенных пунктов. Правила градостроительного проектирования»; Федеральным законом от 08 ноября 2007 № 257-ФЗ «Об автомобильных дорогах и о дорожной деятельности в Российской Федерации и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (в редакции от 08 августа 2024 года); Нормативами градостроительного проектирования Краснодарского края, утвержденными приказом Департамента по архитектуре и градостроительству Краснодарского края от 16 апреля 2015 года № 78 «Об утверждении нормативов градостроительного проектирования Краснодарского края» (в редакции от 31 августа 2023 года), генеральным планом Брюховецкого сельского поселения Брюховецкого района Краснодарского края, утвержденным решением Совета Брюховецкого сельского поселения Брюховецкого района от 24 мая 2013 года № 309 «Об утверждении генерального плана Брюховецкого сельского поселения Брюховецкого района» (в редакции Совета муниципального образования Брюховецкий район от 27 апреля 2023 года № 242), Правилами землепользования и застройки Брюховецкого сельского поселения Брюховецкого района Краснодарского края, утвержденных решением Совета Брюховецкого сельского поселения Брюховецкого района от 25 сентября 2015 года № 81 «Об утверждении Правил землепользования и застройки Брюховецкого сельского поселения Брюховецкого района» (в редакции решения Совета муниципального образования Брюховецкий район от 09 ноября 2023 года № 287); с Правилами благоустройства территории Брюховецкого сельского поселения Брюховецкого района, утвержденные решением Совета Брюховецкого сельского поселения Брюховецкого района от 20 декабря 2019 года № 24 «Об утверждении Правил благоустройства территории Брюховецкого сельского поселения Брюховецкого района».

Графические материалы проекта разработаны в М 1:1000; 1:20000 с учетом данных земельного кадастра МСК-23

Цель проектирования.

В соответствии с частью 1 статьи 41 Градостроительного кодекса Российской Федерации подготовка документации по планировке 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.

Подготовка документации по планировке территории осуществляется на линейный объект, размещаемый в промышленной зоне станицы Брюховецкой, занимающей часть территории квартала с кадастровым номером 23:04:0502223.

Площадь территории в границах проекта планировки составляет 18242,30 кв.м.

Линейные объекты - линии электропередачи, линии связи (в том числе линейно-кабельные сооружения), трубопроводы, автомобильные дороги, железнодорожные линии и другие подобные сооружения (ст. 1 п. 10.1 Градостроительный кодекс РФ).

Выполнение работ по разработке проекта планировки территории для линейного объекта в границах кадастрового квартала 23:04:0502223, в промышленной зоне станицы Брюховецкой, Брюховецкого сельского поселения, Брюховецкого района, Краснодарского края осуществляется для размещения участка улично-дорожной сети: местной дороги обеспечивающей связь жилых и производственных территорий; пешеходных тротуаров.

Задача проектирования.

Установить границы территорий общего пользования, определить границы зон планируемого размещения линейного объекта.

Улично-дорожную сеть населенных пунктов следует проектировать в виде непрерывной системы с учетом функционального назначения улиц и дорог, интенсивности транспортного, велосипедного и пешеходного движения, архитектурно-планировочной организации территории и характера застройки.

3. Обоснование определения местоположения границ образуемого земельного участка с учетом соблюдения требований к образуемым земельным участкам, в том числе требований к предельным (минимальным и (или) максимальным) размерам земельных участков

Подготовка проекта межевания территории, предусматривающего размещение одного или нескольких линейных объектов, осуществляется по внешним границам земельных участков, подлежащих образованию, изменению в связи со строительством и (или) реконструкцией этих линейных объектов.

Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства установлены Правилами землепользования и застройки Брюховецкого сельского поселения Брюховецкого района на всю территорию Брюховецкого сельского поселения. На картах градостроительного зонирования

территории Брюховецкого сельского поселения Брюховецкого района выделены виды территориальных зон.

Планируемый к размещению линейный объект участок улично-дорожной сети в границах кадастрового квартала 23:04:0502223 в станице Брюховецкой, Брюховецкого сельского поселения Брюховецкого района, Краснодарского края, расположен в территориальной зоне П-2 (Зона размещения производственных объектов III-V класса опасности).

Зона размещения производственных объектов III-V класса опасности выделена для обеспечения правовых условий формирования предприятий, производств и объектов III-V класса опасности. Допускается широкий спектр коммерческих услуг, сопровождающих производственную деятельность. Сочетание различных видов разрешенного использования недвижимости в единой зоне возможно только при условии соблюдения нормативных санитарных требований.

1. Основные виды и параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства для земельных участков с разрешенным использованием улично-дорожная сеть.

№ п/п	Наименование вида разрешенного использования	Код вида разрешенного использования	Описание вида разрешенного использования	Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
30.	Улично-дорожная сеть	12.0.1	Размещение объектов улично-дорожной сети: автомобильных дорог, трамвайных путей и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, бульваров, площадей, проездов, велодорожек и объектов велосипедной и инженерной инфраструктуры; размещение придорожных стоянок (парковок) транспортных средств в границах городских улиц и дорог, за исключением предусмотренных видам разрешенного использования с кодами 2.7.1, 4.9, 7.2.3, а также некапитальных сооружений, предназначенных для охраны транспортных средств.	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению - не подлежит установлению

4.Обоснование способа образования земельного участка

Земельный участок формируется из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности в соответствии с требованиями п.3 статьи 11.3 Земельного кодекса Российской Федерации.

Образование земельного участка осуществляется для размещения линейного объекта участка улично - дорожной сети в границах кадастрового квартала

23:04:0502223 в станице Брюховецкой, Брюховецкого сельского поселения Брюховецкого района, Краснодарского края.

5. Обоснование определения размеров образуемого земельного участка

Проект планировки территории разрабатывается для размещения участка улично-дорожной сети в границах кадастрового квартала с кадастровым номером 23:04:0502223, промышленной зоны станицы Брюховецкой, Брюховецкого сельского поселения, Брюховецкого района, Краснодарского края.

Объектами улично-дорожной сети являются: существующая автомобильная дорога, включающая в себя земельный участок в границах полосы отвода автомобильной дороги и расположенные на нем или под ним конструктивные элементы (дорожное полотно, дорожное покрытие) и дорожные сооружения, являющиеся ее технологической частью, производственные объекты (сооружения, используемые при капитальном ремонте, ремонте, содержании автомобильных дорог), элементы обустройства автомобильной дороги (дорожные знаки, стоянки (парковки) транспортных средств, тротуары, съезды).

Основное назначение дороги заключается в обеспечении связи жилых и производственных территорий.

Категория участка улично-дорожной сети - улица и дорога местного значения (местная дорога в производственной зоне).

Протяженность участка улично-дорожной сети составляет 774,2 метра, от автомобильной дороги «ст-ца Новоджерелиевская-ст-ца Брюховецкая-ст-ца Батуриная» до земельного участка с кадастровым номером 23:04:0502223:16 по адресу: Краснодарский край, Брюховецкий район, станица Брюховецкая, улица Полевая, 7.

Площадь земельного участка для размещения участка улично-дорожной сети составляет 18242,30 кв.м.

Расчетная скорость движения по существующей дороге, подлежащей капитальному ремонту - 40 км/ч; ширина полосы движения - 3,0м; число полос движения - 2.

Ширина пешеходной части проектируемого тротуара - 1,0 метр.

Минимальная ширина улицы в границах устанавливаемых красных линий 12,0 метров; максимальная ширина улицы в границах устанавливаемых красных линий - 28,7 метра.

Предусматривается организация подъезда к земельному участку с кадастровым номером 23:04:0502223:873 по адресу: Краснодарский край, Брюховецкий район, станица Брюховецкая, улица Полевая протяженностью - 16,0 п.м.

Предусматривается организация разворотной площадки и стоянки (парковки) транспортных средств на территории, прилегающей к земельному участку с кадастровым номером 23:04:0502223:16 по адресу: Краснодарский край, Брюховецкий район, станица Брюховецкая, улица Полевая, 7.

6. Обоснование определения границ публичного сервитута, подлежащего установлению в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Публичный сервитут - право ограниченного пользования чужим земельный участком.

В отношении земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, сервитут устанавливается для:

1) размещения линейных объектов, сооружений связи, специальных информационных знаков и защитных сооружений, не препятствующих разрешенному использованию земельного участка;

2) проведения изыскательских работ;

3) осуществления пользования недрами.

Настоящий проект межевания разрабатывается для размещения линейного объекта участка улично-дорожной сети в границах кадастрового квартала с кадастровым номером 23:04:0502223, станицы Брюховецкой, Брюховецкого сельского поселения, Брюховецкого района, Краснодарского края. Проектом устанавливаются красные линии улицы, сведения о которых будут внесены в Единый государственный реестр недвижимости.

Установление публичного сервитута не предусматривается.