

*Заказчик: Фролов Сергей Евгеньевич*

# **ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ (ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ)**

ограниченной улицами имени Археолога Веселовского, Ейское  
Шоссе, в посёлке Берёзовом

## **ТОМ 3**



**Автор тома: ООО «ЗемЭнергоЦентр»  
Краснодар, 2017**

**Заказчик: Фролов Сергей Евгеньевич**

**ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ  
(ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ)**

ограниченной улицами имени Археолога Веселовского, Ейское  
Шоссе, в посёлке Берёзовом

**ТОМ 3**

Директор



**Г.Е. Силкин**

**Автор тома: ООО «ЗемЭнергоЦентр»  
Краснодар, 2017**

*ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ  
(ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ)*

*ограниченной улицами имени Археолога Веселовского, Ейское Шоссе, в посёлке Берёзовом*

**ТОМ 3**  
**Проект межевания территории**

**Содержание**

<b>№ п/п</b>	<b>Наименование документов</b>	<b>Кол-во док-тов</b>	<b>Кол-во листов</b>	<b>Номера листов</b>
1	Титульный лист	1	1	1
2	Содержание	1	1	2
3	Пояснительная записка	1	6	3-8
4	Экспликация земельных участков, попадающих в зону размещения объекта (Приложение №1)	1	2	9-10
5	Каталоги координат образуемых земельных участков (Приложение №2)	1	1	11
6	Чертеж межевания территории М 1:500	1	1	12

## 1 Общие данные

Документация по планировке территории ограниченной улицами имени Археолога Веселовского, Ейское Шоссе, в поселке Берёзовом разрабатывается на основании постановления Администрации Муниципального Образования Город Краснодар № 6306 от 19.12.2016 г.

В процессе разработки проекта использовались следующие материалы и нормативно-правовые документы:

1. Градостроительный кодекс РФ от 29.12.2004 г. №190-ФЗ;
2. Земельный кодекс РФ от 25.10.2001 г. №136-ФЗ;
3. Генеральный план городского округа муниципального образования город Краснодар утвержденный решением городской думы г. Краснодар от 26.01.2012 № 25 п. 15;

Система координат, в соответствии с приказом Федеральной службы земельного кадастра России от 28.03.2002 г. № П/256, принята МСК-23.

Элемент планировочной структуры расположен на территории поселка Берёзовый, Прикубанского внутригородского округа, муниципального образования город Краснодар, Краснодарский край.

## 2 Краткое описание объекта строительства

Элемент планировочной структуры расположен на территории поселка Берёзовый, Прикубанского внутригородского округа, муниципального образования город Краснодар, Краснодарский край.

### Цели и задачи развития территории

Проект межевания территории ограниченной улицами имени Археолога Веселовского, Ейское Шоссе, в поселке Берёзовом разрабатывается с целью выделения элементов планировочной структуры, определения местоположения границ, образуемых и изменяемых земельных участков.

Основной задачей при разработке проекта межевания территории является создания условий для пространственного развития территории района, определения элементов планировочной структуры, обеспечение подходящих условий для развития культурно-бытового обслуживания жилищного строительства.

Проектируемая территория имеет незначительные перепады рельефа и благоприятна для размещения жилой и общественной застройки.

Участок расположен в зоне застройки индивидуальными жилыми домами за границами города Краснодара – **Ж.1.2**, в зоне застройки многоэтажными жилыми домами – **Ж.2** и в зоне инженерной и транспортной инфраструктуры – **ИТ**.

**Ж 1.2 Зоны застройки индивидуальными жилыми домами за границей города Краснодара**

### Основные виды разрешенного использования:

- индивидуальные жилые дома;
- личные подсобные хозяйства;
- ведение сельскохозяйственного производства;
- объекты органов государственной власти и местного самоуправления;
- административные и офисные здания с количеством надземных этажей не более двух;

- объекты здравоохранения (поликлиники, больницы, госпитали, пункты первой медицинской помощи, станции скорой помощи, аптеки, медицинские кабинеты и т.п.);
- объекты физической культуры и спорта (спорт комплексы, спортплощадки, спортзалы, теннисные корты и т.п. ;
- дачные, садоводческие и огороднические некоммерческие объединения граждан;
- объекты почтовой связи (почтовые обменные пункты, отделения почтовой связи, пункты почтовой связи и т.п.) ;
- отделение полиции;
- пожарное депо;
- сети инженерно-технического обеспечения;
- объекты инженерного обеспечения городского значения (объекты водо-, газо-, тепло-, электроснабжения и т.п.) ;
- объекты сотовой связи;
- объекты гражданской обороны (убежища, противорадиационные укрытия, специализированные технические средства оповещения и информации и т.п.) ;
- линейные объекты;
- парки, скверы, бульвары;
- площадки для сбора мусора;
- площадки для выгула собак;
- дорожные сооружения;
- автостоянки, гаражи, автомобильные парковки;
- обустройство набережных, берегоукрепление;
- платежные терминалы, банкоматы;

На участке расположены 4 многоквартирных дома двух и пяти этажей, хозяйственные постройки, металлические гаражи, детская и спортивная площадки, а так же частные одноэтажные дома.

На прилегающих к домам участках имеются огороды и клумбы, зеленые насаждения.

Подъезд к домам осуществляется с улицы им. Археолога Веселовского съезд с Ейского Шоссе. Территория оборудована тротуарами и надземным пешеходным переходом через Ейское Шоссе.

## **2.1 Жилая застройка и социальное обеспечение**

Количество существующего жилищного фонда в границах проекта планировки составляет ориентировочно 2490 м<sup>2</sup> общей площади. Площадь объектов систем физической культуры и спорта 428 м<sup>2</sup>. Объекты социального назначения: детская площадка 202 м<sup>2</sup>. Площадь внутриквартальных проездов в границах проекта планировки составляет примерно 4241 м<sup>2</sup>.

## **2.2 Планируемое развитие уличной сети**

Настоящим проектом учтены решения «Генерального плана муниципального образования город Краснодар» утвержденного Решением городской думы Краснодара № 25 п. 15 от 26.01.2012 г. Схема улично-дорожной сети и схема движения транспорта охватывает территорию внутри проектируемого квартала в границах улиц им. Археолога Веселовского и Ейское Шоссе.

Проектом предусмотрено перспективное устройство проездов от существующих улиц до застройки частными домовладениями. Предлагается сохранение существующей транспортной схемы с её развитием в части устройства проезда в размерах красных линий длиной 100-115 метров.

Хранение автомобилей в проектируемой жилой застройке предусматривается на участках под обслуживание зданий.

Основная масса автомобилей, принадлежащих жителям на проектируемой территории, размещается во дворах жилых домов.

Пешеходное сообщение развивается как вдоль главной улицы, так и внутри проектируемого квартала жилой застройки переменной этажности.

### **2.3 Сети и сооружения инженерной инфраструктуры**

#### **Водоснабжение**

На проектируемой территории имеется хозяйственно-питьевое водоснабжение от централизованной водопроводной сети. Водой снабжены все жилые дома на проектируемой территории.

#### **Водоотведение**

На проектируемом участке предусмотрено канализование бытовых стоков. Бытовые стоки направляются в центральную сеть городской бытовой канализации.

#### **Теплоснабжение**

Существующее теплоснабжение проходит в виде надземных теплотрасс с входом в жилые здания.

#### **Газоснабжение**

Потребление природного газа предусмотрено на приготовление пищи от газовых плит, отопление и горячее водоснабжение от внутренних одноконтурных и двухконтурных газовых водонагревательных котлов.

#### **Электроснабжение**

Существующее электроснабжение осуществляется от распределительных сетей города.

Потребителями электроэнергии являются жилые дома, объекты инженерной инфраструктуры.

### **3 Техничко-экономические показатели проекта**

В целях установления границ земельных участков для размещения индивидуальных жилых домов сведения о которых не были внесены ранее в ГКН, предусматривается отвод земель в постоянное пользование.

Объекты культурного наследия (памятники истории и культуры) в соответствии с Генеральным планом городского округа муниципального образования город Краснодар утвержденного Решением городской думы Краснодара № 25 п. 15 от 26.01.2012 г. на рассматриваемом земельном участке не значатся.

Площадь проектируемого квартала составляет 18806 кв.м., из них:

- площадь земельных участков для размещения малоэтажной многоквартирной жилой застройки – 2019 кв.м.;
- площадь земельных участков для размещения многоквартирных домов – 9200 кв.м.;

В границы зоны элемента планировочной структуры попадают следующие охраняемые зоны:

1. Линий электропередачи. В соответствии с постановлением Правительства РФ от 18 ноября 2013г. №1033 «О порядке установления охранных зон объектов по производству электрической энергии и особым условиям использования земельных участков, расположенных в границах таких зон», охранные зоны устанавливаются вдоль воздушных линий электропередачи - в виде части поверхности участка земли и воздушного пространства (на высоту, соответствующую высоте опор воздушных линий электропередачи), ограниченной параллельными вертикальными плоскостями, отстоящими по обе стороны линии электропередачи от крайних проводов при неотклоненном их положении на следующем расстоянии - при напряжении до 1кВ - 2 м
2. Линий связи. В соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 09.06.95 №578 «Об утверждении Правил охраны линий и сооружений связи Российской Федерации», охранный зона для подземных кабельных и для воздушных линий связи и линий радиотелефонии устанавливается в виде участков земли вдоль этих линий, определяемых параллельными прямыми, отстоящими от трассы подземного кабеля связи или от крайних проводов воздушных линий связи и линий радиотелефонии не менее чем на 2 метра с каждой стороны.
3. Газопровод. В соответствии с постановлением Правительства РФ от 20 ноября 2000г. №878 «Об утверждении Правил охраны газораспределительных сетей» охранный зона устанавливается в местах прохождения трассы по населенным пунктам - в виде территории, ограниченной условными линиями, проходящими на расстоянии 2 метров с каждой стороны газопровода.
4. Теплотрасса. В соответствии со СНиП 2.04.07-86 "Тепловые сети" охранный зона для теплотрассы составляет 3м от края строительных конструкций тепловых сетей.
5. Канализация. В соответствии с постановлением Законодательного собрания Краснодарского края от 24.07.2009 г. №1381-П "Об утверждении нормативов градостроительного проектирования Краснодарского края", охранный зона канализации - по 5 м в каждую сторону от края коллектора.
6. Водопровод. В соответствии с постановлением Главного государственного санитарного врача РФ от 14 марта 2002г. №10 "О введении в действие санитарных правил и норм "Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения. СанПиН 2.1.4.1110-02" ширину санитарно-защитной полосы следует принимать по обе стороны от крайних линий водопровода - при отсутствии грунтовых вод - не менее 10 м при диаметре водоводов до 1000 мм.
7. Санитарно-Защитная зона и зона ограничения застройки в направлении азимутов излучения ПРТО на основании разрешения на использование радио частот или радиочастотных каналов 277-09-0216 № от 23.07.2009, письмо ОАО "Кубаньэнерго" КЭ/006/2868 от 04.09.2014, срок действия разрешения до 28.08.2018 г.
8. Участок расположен в радиусе 30 км и 15 км охранных зон аэропорта и аэродрома "Краснодар-Центральный"

Экспликация земельных участков, попадающих в границу зоны размещения объекта, представлена в приложении №1 проекта межевания территории.

Каталоги координат образуемых земельных участков, представлены в приложении №2 проекта межевания территории.

#### **4 Общие рекомендации по охране окружающей среды**

Вопросы охраны окружающей среды, природопользования, обеспечения экологической безопасности населения регламентируется следующими законами Российской Федерации:

- «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» 06.10.2003 г. № 131 – ФЗ.
- «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения» 30.03.1999 г. № 52 – ФЗ.
- «Основы законодательства РФ об охране здоровья граждан» 22.08.1993 г. № 5487 – 1.
- «Об охране окружающей среды» 10. 01. 2002 г. № 7 – ФЗ.

Основным градостроительным мероприятием по улучшению состояния окружающей среды проектируемой территории является комплексное благоустройство и озеленение жилой территории, строительство площадок отдыха для взрослых и детей.

Одной из самых острых экологических проблем города является проблема сбора и вывоза твердых бытовых отходов (ТБО). Твердые бытовые отходы собираются в специальные металлические контейнеры, установленные на площадках с твердым покрытием, имеющим бортики, и обеспеченных удобными подъездными путями, и вывозятся специализированными организациями на полигон ТБО. Площадки должны располагаться не ближе 25 метров от жилья. Допускается также ежедневный сбор отходов непосредственно в мусоровоз, приезжающий в определенное время.

Первым этапом в системе сбора ТБО является селективный (раздельный) сбор отслуживших бытовых предметов и элементов, являющихся носителями токсичности: батареек, люминесцентных ламп, аккумуляторов, остатков краски и др. Количество таких отходов будет невелико, их необходимо собирать в специальные контейнеры и вывозить на переработку или на захоронение. Необходимо наладить раздельный сбор остальных (нетоксичных) видов ТБО: упаковочной пластиковой и металлической тары, стекла, бумаги и картона в отдельные контейнеры, установленные на специальных площадках. Контейнерные площадки обустраиваются в соответствии с санитарными нормами, огораживаются с трех сторон сплошным ограждением и оформляются зелеными насаждениями специально подобранного породного состава. Параллельно с техническими мерами необходимо проводить широкое экологическое воспитание и образование населения в сфере обращения с ТБО на самых различных уровнях.

Принятые природоохранные мероприятия по охране окружающей среды и воздействию намечаемой хозяйственной деятельности окажут благотворное влияние на природную среду и повысят экологическую обстановку.

Основными шумовыми факторами воздействия являются: автотдорожный транспорт, промышленные предприятия, трансформаторные подстанции.

#### **5 Перечень мероприятий по гражданской обороне, мероприятий по предупреждению чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера**

На проектируемой территории опасных природных процессов, требующих превентивных защитных мер, нет. Опасные геологические, гидрологические явления и



процессы отсутствуют. По многолетним наблюдениям, на территории города и проектируемого квартала могут возникнуть следующие чрезвычайные ситуации природного характера:

1. Штормовые, до ураганных, ветры.

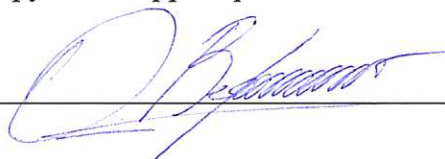
2. Снежные заносы и гололед. Штормовые ветры иногда достигают ураганной силы (скорость ветра, включая порывы) - до 15 – 25 м/сек и более, нанося большой ущерб природе и народному хозяйству. Такие погодные явления могут послужить причиной прерывания транспортного сообщения, обрыва электрических проводов, частичного разрушения хозяйственных построек. С целью снижения негативных последствий данной ЧС необходимо вдоль улиц общегородского значения и улиц в жилой застройке проводить регулярную обрезку деревьев и рубку сухостоя. Не устанавливать рекламные щиты в опасной близости от дорожного полотна. На территории проектируемого квартала не имеется опасных производственных объектов.

Для обеспечения пожарной безопасности населения в каждом из районов города Краснодара размещены подразделения пожарной охраны. Время прибытия первого подразделения к месту вызова в районе проектируемого квартала, при движении пожарного автомобиля с расчётной скоростью 60 км/ч, не превышает 10 минут.

В соответствии с Методическими рекомендациями органам местного самоуправления по реализации Федерального закона от 6 октября 2003 г. N 131-ФЗ "Об общих принципах местного самоуправления в Российской Федерации" в области гражданской обороны, защиты населения и территорий от чрезвычайных ситуаций, обеспечения пожарной безопасности и безопасности людей на водных объектах:

- органы местного самоуправления, в части организации обеспечения первичных мер пожарной безопасности, должны осуществлять контроль за градостроительной деятельностью, соблюдением требований пожарной безопасности при планировке и застройке проектируемой территории.

Исполнитель



Вертинский О.Е.

## Приложение №1

## Экспликация образуемых земельных участков

№ п/п	Кадастровый номер изменяемого участка	Площадь изменяемого ЗУ, кв.м	Вид права	Правообладатель	Местоположение	Категория земель	Разрешенное использование	Площадь измененного участка	Номер образуемого участка	Площадь образуемого ЗУ, м²	Вид разрешенного использования	Категория земель образуемого ЗУ
1	23:43:0104027	-	-	Государственная собственность	Краснодарский край, г. Краснодар, п. Березовый	-	В границах кадастрового квартала	-	23:43:0104027:ЗУ1	1046	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	Земли населенных пунктов
2									23:43:0104027:ЗУ2	474		Земли населенных пунктов
3									23:43:0104027:ЗУ3	499		Земли населенных пунктов
									<b>ИТОГО:</b>	<b>2019</b>		

### Экспликация земельных участков попадающих в границу образуемого квартала

Кадастровый номер земельного участка	Площадь земельного участка, кв.м	Вид права	Правообладатель	Местоположение	Категория земель	Разрешенное использование
23:43:0104027:252	1057	Общая долевая собственность	Собственники помещений многоквартирного дома	Краснодарский край, г. Краснодар, Березовский сельский округ, п. Березовый, 24	Земли населенных пунктов	Для многоэтажной застройки
23:43:0104027:511	2018	Общая долевая собственность	Собственники помещений многоквартирного дома	Краснодарский край, город Краснодар, п. Березовый, ул. им. Археолога Веселовского, 9		Для многоэтажной застройки
23:43:0104027:346	2606	Общая долевая собственность	Общество с ограниченной ответственностью "Краснодарлекраспром"; Ярошевич Валентина Владимировна; Кузьмин Дмитрий Владимирович; Овчаренко Сергей Алексеевич; Овчаренко Татьяна Дмитриевна; Кузьмин Владимир Иванович; Кузьменко Валентина Петровна; Кузьмина Светлана Борисовна; Суханова Светлана Михайловна; Попова Татьяна Михайловна; Собственники помещений в многоквартирном доме.	Краснодарский край, г. Краснодар, Березовский сельский округ, поселок Березовый, ул. Ейское шоссе, 1		Для иных видов использования, характерных для населенных пунктов
23:43:0104027:254	257	-	-	Краснодарский край, г. Краснодар, п. Березовый, 24/1		Для объектов общественно-делового значения
23:43:0104027:253	3519	Общая долевая собственность	Собственники помещений много квартирного дома	Краснодарский край, г. Краснодар, п. Березовый, 3		Для индивидуальной жилой застройки

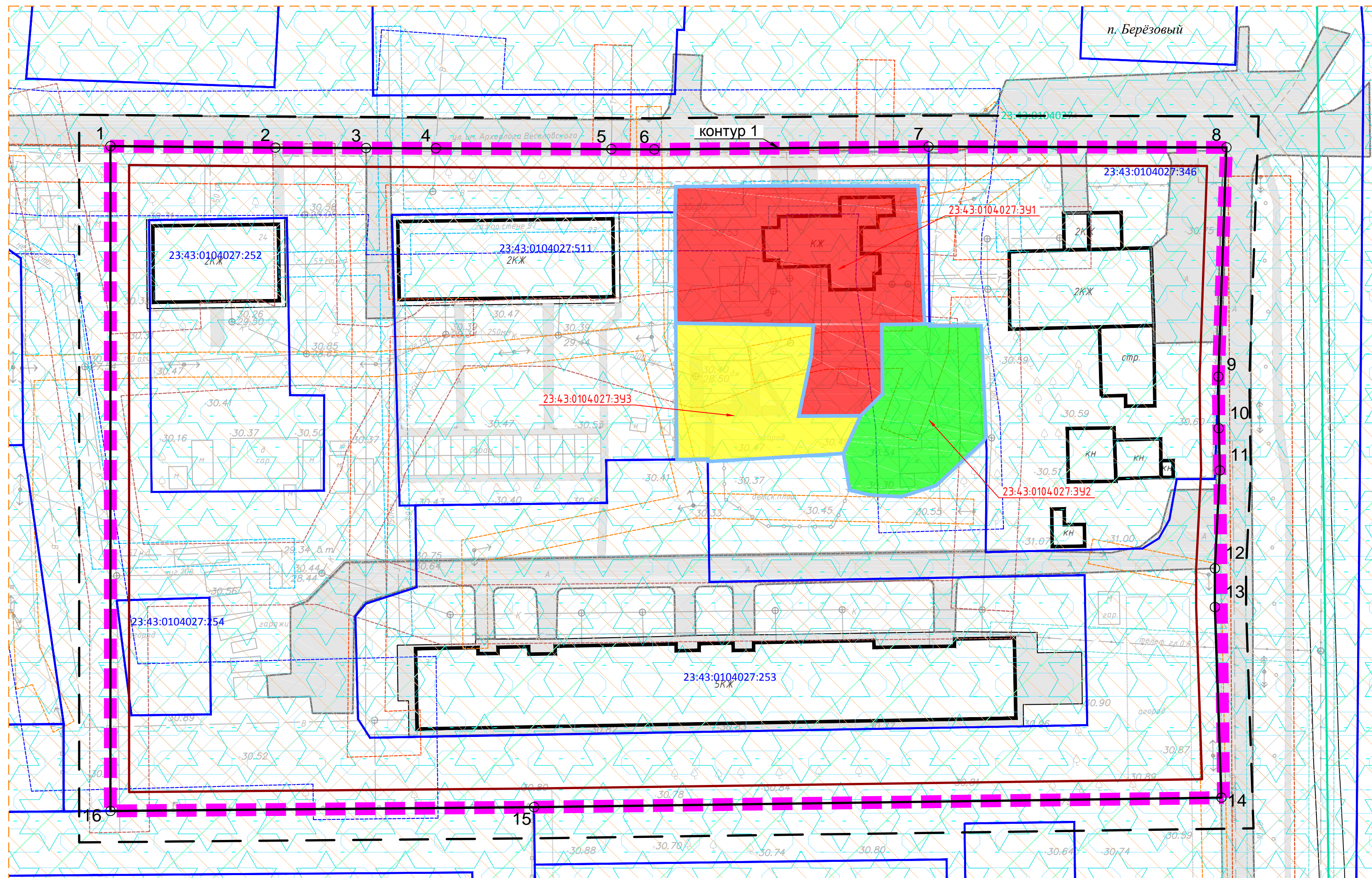
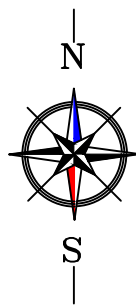
## Приложение №2

Каталоги координат образуемых земельных участков:

Средняя квадратическая погрешность при определении точности местоположения координат характерных точек границ земельных участков – 0,10 м

Каталог координат образуемого земельного участка № 23:43:0104027:3У1					
№	X	Y	№	Длины, м	Дир. Углы
1	491891,84	1379858,73	1-2	15,82	89°31,3'
2	491891,97	1379874,55	2-3	23,02	90°3,9'
3	491891,94	1379897,57	3-4	22,19	177°14,0'
4	491869,78	1379898,65	4-5	6,87	269°16,8'
5	491869,69	1379891,77	5-6	11,15	179°28,3'
6	491858,55	1379891,88	6-7	4,96	225°8,7'
7	491855,05	1379888,36	7-8	9,93	269°41,8'
8	491855	1379878,43	8-9	9,83	11°46,8'
9	491864,63	1379880,44	9-10	4,97	3°44,6'
10	491869,58	1379880,76	10-11	22,06	270°52,5'
11	491869,92	1379858,7	11-12	17,79	359°32,8'
12	491887,71	1379858,56	12-1	4,13	2°16,6'
Площадь: 1046 м² Периметр: 153 м					
Каталог координат образуемого земельного участка № 23:43:0104027:3У2					
№	X	Y	№	Длины, м	Дир. Углы
1	491869,79	1379899,4	1-2	7,63	269°16,8'
2	491869,69	1379891,77	2-3	11,15	179°28,3'
3	491858,55	1379891,88	3-4	4,96	225°8,7'
4	491855,05	1379888,36	4-5	6,65	204°26,4'
5	491849	1379885,61	5-6	5,88	170°18,3'
6	491843,2	1379886,6	6-7	0,07	203°21,2'
7	491843,13	1379886,57	7-8	3,34	103°35,1'
8	491842,35	1379889,82	8-9	5,06	93°16,0'
9	491842,06	1379894,87	9-10	5,89	72°14,8'
10	491843,86	1379900,48	10-11	10,37	46°53,1'
11	491850,95	1379908,05	11-12	0,91	28°11,7'
12	491851,75	1379908,48	12-13	17,75	357°27,10'
13	491869,49	1379907,7	13-14	8,3	270°0,0'
14	491869,49	1379899,4	14-1	0,3	0°10,7'
Площадь: 474 м² Периметр: 88 м					
Каталог координат образуемого земельного участка № 23:43:0104027:3У3					
№	X	Y	№	Длины, м	Дир. Углы
1	491869,92	1379858,7	1-2	21,89	179°32,8'
2	491848,03	1379858,88	2-3	4,96	89°25,3'
3	491848,08	1379863,84	3-4	0,33	179°13,9'
4	491847,76	1379863,84	4-5	0,79	90°36,8'
5	491847,75	1379864,63	5-6	1,79	86°35,1'
6	491847,86	1379866,41	6-7	19,23	86°35,1'
7	491849	1379885,61	7-8	6,65	24°26,4'
8	491855,05	1379888,36	8-9	9,93	269°41,8'
9	491855	1379878,43	9-10	9,83	11°46,8'
10	491864,63	1379880,44	10-11	4,97	3°44,6'
11	491869,58	1379880,76	11-1	22,06	270°52,5'
Площадь: 499 м² Периметр: 102 м					





Условные обозначения:

- 23:43:0104027:254  
23:43:0104027  
1  
10  
Линии отступа от красных линий  
Линии отступа допустимой застройки
- Образуемые земельные участки
- Граница зоны планируемого размещения объекта регионального значения "Реконструкция участка автомобильной дороги г. Краснодар - г. Ейск, км 1+025-3+975 (Краснодар-Ейск, км 1+025-3+975) в г. Краснодар"
- Условный номер образуемого земельного участка
- Многоквартирный 5-этажный жилой дом  
Многоквартирные 2-этажные жилые дома  
1-этажный жилой дом
- Категории земель:  
Земли населенных пунктов

Границы зон с особыми условиями использования территории:

- Охранная зона линий связи и радиотелефонии  
Охранная зона ВЛИ 10 кВ  
Охранная зона канализации  
Охранная зона газопровода  
Санитарно-защитная зона водопровода  
Охранная зона ВЛИ 0,4 кВ  
Охранная зона теплотрассы  
Санитарно-защитная зона в направлении азимутов излучения ПРТО
- Размещение в санитарно-защитной зоне помещений не жилого назначения  
Санитарно-защитная зона от производства и других объектов  
3 пояс ЗСО артезианских скважин, водозабора радиус 15км от КТА "Краснодар-Центральный" радиус 30км от КТА "Краснодар-Центральный"
- Линии, обозначающие дороги, улицы, проезды, линии связи, объекты инженерной и транспортной инфраструктуры:
- Существующие дороги, улицы проезды

Примечание:

Публичные сервитуты - отсутствуют.  
Объекты культурного наследия (памятники истории и культуры) в соответствии с Генеральным планом городского округа муниципального образования город Краснодар утвержденного Решением городской думы Краснодара № 25 п. 15 от 26.01.2012 г. на рассматриваемом земельном участке не значатся.  
Перечень образуемых земельных участков, представлен в приложении №1 проекта межевания территории.  
Каталоги координат образуемых земельных участков, представлены в приложении №2 проекта межевания территории.

						Краснодарский край, МО город Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, поселок Берёзовый		
						Документация по планировке территории (проект межевания территории) ограниченной улицами имени Археолога Веселовского, Ейское Шоссе, в посёлке Берёзовом		
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ Док	Подп.	Дата	Заказчик: Фролов Сергей Евгеньевич	Стадия	Лист
Директор	Г.Е. Силкин						П	1
Инженер	Вертинский О.Е.					Чертеж межевания территории М 1:500	ООО «ЗемЭнергоЦентр»	