

МУНИЦИПАЛЬНОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ
«Архитектура и градостроительство
муниципального образования Белореченский район»

Ленина ул., д.66/1, Белореченск г., Краснодарский кр., 352630
e-mail: belora_arch@mail.ru

СВИДЕТЕЛЬСТВО о допуске к определенным видам работ, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства №2084 от 27 октября 2015г.

Заказчик: Р.А.Кабанкина

МАЛОЭТАЖНАЯ МНОГОКВАРТИРНАЯ
ЖИЛАЯ ЗАСТРОЙКА

по адресу:

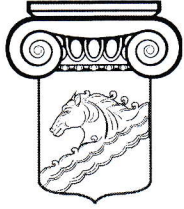
Краснодарский край, Белореченский район,
г. Белореченск, ул. Лазурная, №3

ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

Проект планировки территории

18 - 265 - ППТ

2018 г.



МУНИЦИПАЛЬНОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ
**«Архитектура и градостроительство
муниципального образования Белореченский район»**

Ленина ул., д.66/1, Белореченск г., Краснодарский кр., 352630
e-mail: belora_arch@mail.ru

СВИДЕТЕЛЬСТВО о допуске к определенным видам работ, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства №2084 от 27 октября 2015г.

Заказчик: Р.А.Кабанкина

МАЛОЭТАЖНАЯ МНОГОКВАРТИРНАЯ
ЖИЛАЯ ЗАСТРОЙКА

по адресу:

Краснодарский край, Белореченский район,
г. Белореченск, ул. Лазурная, №3

ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

Проект планировки территории

18 - 265 - ППТ

И.о. директора МУП "Архитектура
и градостроительство
МО Белореченский район"





Л.И.Огородникова

2018 г.

СОДЕРЖАНИЕ ТОМА

Обозначение	Наименование	Примеч.
18 - 265 - С	Содержание тома	2
18 - 265 - СП	Состав проектной документации	3
I. Положение о размещении объектов капитального строительства и характеристиках планируемого развития территории		
18 - 265 - ПЗ	Текстовые материалы - пояснительная записка	4-11
	Графические материалы	
ППТ-1	Чертеж красных линий. М 1:1000	12
ППТ-2	Чертеж планировки территории. М 1:500	13
II. Материалы по обоснованию проекта планировки территории		
18 - 265 - ПЗ	Текстовые материалы - пояснительная записка	14-16
	Графические материалы	
ППТ-3	Схема расположения элемента планировочной структуры. М 1:50000	17
ППТ-4	Схема границ зон с особыми условиями использования территории. М 1:5000	18
ППТ-5	Схема использования территории в период подготовки проекта планировки территории участка. М 1:500	19
Приложение:	Задание на проектирование	20-21
	Постановление о возможности формирования земельного участка	22
	Свидетельство о государственной регистрации юридического лица серия 23 №007205090	23

Изм.	Кол.	Лист	Недок	Подпись	Дата	18 - 265 - С			
Разраб.		Холодова				Содержание тома	Стадия	Лист	Листов
Нач.отд.		Назаренко					ПП		1
						МУП "Архитектура и градостроительство МО Белореченский район"			

I. ПОЛОЖЕНИЕ О РАЗМЕЩЕНИИ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА И ХАРАКТЕРИСТИКАХ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

Содержание

№ п/п	Наименование	Лист
	Введение	2
1	Краткая характеристика территории в границах проекта планировки, зоны с особыми условиями использования территории	3
2	Красные линии	3
3	Характеристика планируемого развития территории	3-4
3.1.	Плотность и параметры застройки территории	4-7
3.2.	Планируемые к размещению объекты капитального строительства	8
4	Характеристики развития системы транспортного обслуживания территории	8

18 - 265 - ПЗ					
Изм.	Кол.	Лист	№ док	Подпись	Дата
Разраб.		Холодова		<i>Холодова</i>	
Нач.отд.		Назаренко		<i>Назаренко</i>	
Положение о размещении объектов капитального строительства и характеристиках планируемого развития территории					
Пояснительная записка					
		Стадия	Лист	Листов	
		ПП	1	8	
МУП "Архитектура и градостроительство МО Белореченский район"					

ВВЕДЕНИЕ

Проект планировки территории, расположенной по адресу: Краснодарский край, Белореченский район, Белореченское городское поселение, г. Белореченск, ул. Лазурная, №3, разработан на основании:

- заявления Кабанкиной Раисы Александровны, договора от 13.08.2018г. №01-П/265;

- постановления администрации МО Белореченский район о подготовке проекта планировки территории и проекта межевания территории под малоэтажную многоквартирную жилую застройку от 23.07.2018г. №1593;

- задания на проектирование .

Исходные данные:

- топографическая съемка, выполненная геодезической службой МУП "Архитектура и градостроительство МО Белореченский район" в системе координат МСК-23 (Система высот Балтийская).

При выполнении проекта планировки территории учтены рекомендации действующих нормативных документов :

- Градостроительный кодекс РФ от 29.12.2004г. №190-ФЗ;

- Генеральный план Белореченского городского поселения Белореченского района Краснодарского края, утвержденный решением Совета муниципального образования Белореченский район от 14.11.2008г. №1 (изм. от 26.12.2014г. №36; от 18.11.2016г. №157);

- Правила землепользования и застройки территории Белореченского городского поселения Белореченского района Краснодарского края, утвержденные решением Совета Белореченского городского поселения Белореченского района от 08.04.2016г. №120 (изм. от 18.11.2016г. №157, от 10.02.2017г. №177; от 21.09.2017г. №219);

- СП 42.13330.2011 - актуализированный СНиП 2.07.01-89* "Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений ".

Подготовка документации по планировке территории осуществляется в целях обеспечения устойчивого развития территории, установления красных линий в границах проектирования, установления границ земельного участка под существующий малоэтажный многоквартирный жилой дом .

Проект планировки территории является основанием для выполнения проекта межевания .

						18 - 265 - ПЗ	Лист 2
Изм.	Кол.	Лист	№ док.	Подпись	Дата		

1. Краткая характеристика территории в границах проекта планировки, зоны с особыми условиями использования территории

В соответствии с Генеральным планом Белореченского городского поселения планируемый участок расположен в северной части города Белореченска по улице Лазурной на территории индивидуальной жилой застройки с приусадебными участками .

В соответствии с картой зон с особыми условиями использования территории проектируемый земельный участок попадает в ориентировочную границу санитарно-защитной зоны от производственных, сельскохозяйственных предприятий и объектов специального назначения и находится в территориальной зоне Ж-1Б "Зона застройки индивидуальными жилыми домами с содержанием домашнего скота и птицы " .

В границах проектных работ имеются зоны с особыми условиями использования территории - охранные зоны подводящих сетей газопровода, линии электропередач и теплотрассы .

2. Красные линии

В соответствии с п.11 ст.1 Градостроительного кодекса РФ красные линии - линии, которые обозначают существующие, планируемые (изменяемые, вновь образуемые) границы территорий общего пользования и (или) границы территорий, занятых линейными объектами и (или) предназначенных для размещения линейных объектов .

Красные линии на проектируемой территории не установлены и определены на чертеже красных линий в пределах квартала по ул. Лазурной с учетом существующих объектов капитального строительства и границ земельных участков стоящих на кадастровом учете .

3. Характеристика планируемого развития территории

Проект планировки территории разработан с учетом :

- существующей планировочной структуры, возможных направлений развития территории ;
- градостроительных норм и правил ;
- границ и соответствующих ограничений зон с особыми условиями использования территории .

При разработке проекта планировки территории учтен существующий транспортный и пешеходный доступ к объектам на проектируемой территории .

						18 - 265 - ПЗ	Лист
Изм.	Кол.	Лист	№ док.	Подпись	Дата		3

Проектом планировки территории выполняется установление границ земельного участка, необходимого для размещения существующего малоэтажного многоквартирного жилого дома, с учетом границ смежных земельных участков с кадастровыми номерами 23:39:1101155:4, 23:39:1101155:32, 23:39:1101155:52, 23:39:1101155:73 и фактических границ землепользования (забор) смежного земельного участка не стоящего на кадастровом учете.

По виду использования земельного участка территориальная зона не меняется.

Технико-экономические показатели

№	Показатели	Площадь, м ²	Примеч.
1	Площадь земельного участка под малоэтажный многоквартирный жилой дом	1138,0	

3.1. Плотность и параметры застройки территории

В соответствии с параметрами разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства Правил землепользования и застройки территории Белореченского городского поселения максимальный процент застройки в границах земельного участка не должен превышать 60%.

Фактический процент застройки земельного участка с площадью застройки существующего малоэтажного многоквартирного жилого дома 180 м² и хозяйственных построек (144,2 м²) составляет:

$$324,2\text{м}^2 : 1138\text{м}^2 = 0,28 \times 100\% = 28\%;$$

Планируемый земельный участок для размещения существующего двухэтажного двухквартирного жилого дома не превышает предельные параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

Параметры разрешенного использования земельного участка и объектов капитального строительства для планируемого земельного участка, расположенного в территориальной зоне Ж -1Б "Зона застройки индивидуальными жилыми домами с содержанием домашнего скота и птицы", предусмотреть в соответствии с Правилами землепользования и застройки территории Белореченского городского поселения Белореченского района.

						18 - 265 - ПЗ	Лист
Изм.	Кол.	Лист	№ док.	Подпись	Дата		4

Основные виды и параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства

ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ	ВИДЫ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА	ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА
[2.1.1.] - Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	Одно, - двухквартирные жилые дома	<p>Минимальная/ максимальная площадь земельных участков - 300/2000 м²;</p> <p>Минимальная ширина земельных участков подлежащих застройке - 8 м; минимальная ширина земельных участков образующих проезд из общих земельных участков - 3,5 м</p> <p>Максимальное количество надземных этажей зданий - 4 этажа (включая мансардный этаж);</p> <p>Максимальный процент застройки в границах земельного участка - 60%</p>

Вспомогательные виды и параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства

ВИДЫ	ПАРАМЕТРЫ
<p>Постройки хозяйственного назначения (летние кухни, хозяйственные постройки, кладовые, подвалы, бани, бассейны, теплицы, оранжереи, сады, огороды, навесы) индивидуального использования.</p>	<p>Минимальная/максимальная площадь земельных участков и максимальный процент застройки в границах земельного участка должен соответствовать параметрам основного или условно разрешенного вида использования земельных участков.</p> <p>Максимальное количество надземных этажей - не более 2 эт. (при условии обеспечения нормативной инсоляции на территории соседних земельных участков).</p> <p>Максимальная высота - 8 м.</p> <p>Общая площадь помещений - до 100 м².</p> <p>Расстояние от хозяйственных построек до красных линий улиц и проездов не менее - 5 м.</p> <p>Расстояние от окон жилых комнат до стен соседнего дома и хозяйственных построек (сарая, гаража, бани), расположенных на соседних земельных участках, должно быть не менее - 6 м.</p> <p>Допускается блокировка хозяйственных построек на смежных приусадебных земельных участках по взаимному (удостоверенному) согласию домовладельцев при новом строительстве с учетом противопожарных требований.</p> <p>Размещение навесов должно осуществляться с учетом противопожарных требований и соблюдения нормативной продолжительности инсоляции придомовых территорий и жилых помещений.</p> <p>Устройство навесов не должно ущемлять законных интересов соседних домовладельцев, в части водоотведения атмосферных осадков с кровли навесов, при устройстве навесов минимальный отступ от границы участка - 1 м.</p>

Изм.	Кол.	Лист	№ док.	Подпись	Дата

	<p>Хозяйственные постройки должны быть обеспечены системами водоотведения с кровли, с целью предотвращения подтопления соседних земельных участков и строений. Допускается не выполнять организованный сток воды с кровли при условии, когда смежные земельные участки находятся на одном уровне и между строениями, расположенными на соседних земельных участках расстояние не менее 4 м.</p> <p>Вспомогательные строения, за исключением гаражей, размещать со стороны улиц не допускается.</p> <p>Постройки для содержания скота и птицы допускается пристраивать к усадебным одно-, двухквартирным домам при изоляции их от жилых комнат не менее чем тремя подсобными помещениями; при этом помещения для скота и птицы должны иметь изолированный наружный вход, расположенный не ближе 7 м от входа в дом.</p>						
<p>Надворные туалеты, гидронепроницаемые выгребы, септики.</p>	<p>Минимальная/максимальная площадь земельных участков и максимальный процент застройки в границах земельного участка должен соответствовать параметрам основного или условно разрешенного вида использования земельных участков.</p> <p>Максимальное количество надземных этажей - не более 1. Расстояние от соседнего жилого дома не менее - 12 м. Для туалетов - расстояние от красной линии не менее - 10 м. Расстояние от границы смежного земельного участка не менее - 4 м. Минимальное расстояние для септиков от красной линии 1м. Для септика - расстояние от границы смежного земельного участка не менее 1 м.</p>						
<p>Минимальные отступы от границ земельных участков для определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:</p> <ul style="list-style-type: none"> - для жилых зданий 3 м (кроме земельных участков в сложившейся застройке, при ширине земельного участка 15 метров и менее); - для остальных зданий и сооружений - 1 м. <p>Расстояния между крайними строениями и группами строений следует принимать на основе расчетов инсоляции и освещенности, учета противопожарных, зооветеринарных требований.</p> <p>Расстояние до красной линии:</p> <ul style="list-style-type: none"> 3) улиц, от жилых зданий - 3 м; 5) от остальных зданий и сооружений - 5 м. <p>На территории сложившейся застройки жилые здания могут размещаться по красной линии улиц по согласованию с органами местного самоуправления.</p> <p>До границы соседнего земельного участка расстояния по санитарно-бытовым условиям должны быть не менее:</p> <ul style="list-style-type: none"> от усадебного одно-, двухквартирного и блокированного дома - 3 м; от других построек (баня, гараж и другие) - 1 м; от стволов высокорослых деревьев - 4 м; от стволов среднерослых деревьев - 2 м; от кустарника - 1 м. 							
						18 - 265 - ПЗ	Лист
Изм.	Кол.	Лист	№ док.	Подпись	Дата		6

Расстояния между длинными сторонами двухквартирных жилых домов и хозяйственными постройками - в соответствии с противопожарными требованиями.

Режим использования территории приусадебного участка для хозяйственных целей определяется градостроительным регламентом территории с учетом социально-демографических потребностей семей, образа жизни и профессиональной деятельности, санитарно-гигиенических и зооветеринарных требований.

На территориях с застройкой усадебными одно-, двухквартирными домами расстояние от окон жилых помещений (комнат, кухонь и веранд) до стен соседнего дома и хозяйственных построек (сарая, гаража, бани), расположенных на соседних земельных участках, должно быть не менее 6 м.

Вспомогательные строения, за исключением гаражей, размещать со стороны улиц не допускается. При этом этажность их не должна превышать двух этажей, при условии обеспечения нормативной инсоляции на территории соседних земельных участков.

Допускается блокировка зданий и сооружений, а также хозяйственных построек на смежных земельных участках по взаимному (удостоверенному) согласию владельцев при новом строительстве с соблюдением технических регламентов.

Правообладатель земельного участка, а также объекта недвижимости обязан иметь на фасадах, не застроенных земельных участках, зданий, строений и сооружений, включенных в адресный реестр адресный аншлаг на металлической основе.

Примечание (общее):

При размещении зданий, строений и сооружений должны соблюдаться, установленные законодательством о пожарной безопасности и законодательством в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, минимальные нормативные противопожарные и санитарно-эпидемиологические разрывы между зданиями, строениями и сооружениями, в том числе и расположенными на соседних земельных участках, а также технические регламенты, градостроительные и строительные нормы и Правила.

В случае если земельный участок или объект капитального строительства находится в границах зоны с особыми условиями использования территорий, на них устанавливаются ограничения использования в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Все жилые дома и хозяйственные постройки должны быть обеспечены системами водоотведения с кровли, с целью предотвращения подтопления соседних земельных участков и строений. Допускается не выполнять организованный сток воды с кровли при условии, когда смежные земельные участки находятся на одном уровне и между строениями, расположенными на соседних земельных участках расстояние не менее - 4 м.

Поднятие уровня земельного участка путем отсыпки грунта допускается при наличии письменного согласия правообладателей соседних земельных участков, подпись которых должна быть удостоверена нотариально.

Характер ограждения земельных участков со стороны улицы должен быть выдержан в едином стиле как минимум на протяжении одного квартала с обеих сторон улиц с максимально допустимой высотой ограждений 2,0 м. Допускается устройство функционально оправданных участков сплошного ограждения (в местах интенсивного движения транспорта, размещения септиков, мусорных площадок и других).

По границе с соседним земельным участком ограждения должны быть проветриваемыми на высоту не менее 0,5 м от уровня земли ограждения и высотой не более 2,0 м.

Размещение зданий, строений и сооружений возможно при соблюдении требований статей 35, 36, 37, 38, 39 настоящих Правил.

В соответствии с картой зон с особыми условиями использования территории проектируемый земельный участок полностью попадает в ориентировочную границу санитарно-защитной зоны от производственных, сельскохозяйственных предприятий и объектов специального назначения.

						18 - 265 - ПЗ	Лист
Изм.	Кол.	Лист	№ док.	Подпись	Дата		7

3.2. Планируемые к размещению объекты капитального строительства

На проектируемом земельном участке под малоэтажную многоквартирную жилую застройку имеется существующий объект капитального строительства - многоквартирный жилой дом (двухэтажный двухквартирный жилой дом).

4. Характеристики развития системы транспортного обслуживания территории

Транспортная схема проектируемой территории предусматривает сохранение ранее сложившейся улично-дорожной сети и дальнейшее ее развитие с профилем улицы в соответствии с решениями Генерального плана Белореченского городского поселения .

Подъезд к проектируемому земельному участку с существующим объектом капитального строительства (двухэтажный двухквартирный жилой дом) осуществляется с улицы Лазурной .

						18 - 265 - ПЗ	Лист
Изм.	Кол.	Лист	№ док.	Подпись	Дата		8