

**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: Г.П. Бирева

**МАЛОЭТАЖНАЯ МНОГОКВАРТИРНАЯ
ЖИЛАЯ ЗАСТРОЙКА**

**по адресу: Краснодарский край, Белореченский район,
Родниковское сельское поселение, пос. Родники,
ул. Промышленная, №1**

ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

Том 1

Проект планировки территории

19 - 309 - ППТ

2019г.



**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: Г.П. Бирева

**МАЛОЭТАЖНАЯ МНОГОКВАРТИРНАЯ
ЖИЛАЯ ЗАСТРОЙКА**

**по адресу: Краснодарский край, Белореченский район,
Родниковское сельское поселение, пос. Родники,
ул. Промышленная, №1**

ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

Том 1

Проект планировки территории

19 - 309 - ППТ

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



Л.И. Огородникова

2019г.

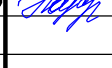
СОДЕРЖАНИЕ ТОМА

Обозначение	Наименование	Примеч.
19 - 309 - С	Содержание тома	2
19 - 309 - СП	Состав проектной документации	3
I. Положение о размещении объектов капитального строительства и характеристиках планируемого развития территории		
19 - 309 - ПЗ	1.Пояснительная записка	4-11
	2.Графическая часть	
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		
19 - 309 - ПЗ	1.Пояснительная записка	14
	2.Графическая часть	
ППТ-3	Схема расположения элемента планировочной структуры. М 1:25000	18
ППТ-4	Схема использования территории в период подготовки проекта планировки территории участка. М 1:1000	19
Приложение:	Техническое задание	20
	Постановление о подготовке проекта планировки и межевания территории	23
	Свидетельство о государственной регистрации юридического лица серия 23 №007205090	24

Взам. инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

Изм.	Кол.	Лист	№ док.	Подп.	Дата
Разраб.		Назаренко			
Нач.отд.		Назаренко			

19-309- С

Содержание тома

Стадия	Лист	Листов
ПП		1
МУП «Архитектура и градостроительство МО Белореченский район»		

СОСТАВ ПРОЕКТНОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ

№ тома	Обозначение	Наименование	Примечание
1	18 - 281 - ППТ	Проект планировки территории	
2	18 - 281 - ПМТ	Проект межевания территории	

Взам. инв. №	
Подп. и дата	
Инв. № подл.	

Изм.	Кол.	Лист	№ док.	Подп.	Дата
Разраб.		Назаренко			
Нач.отд.		Назаренко			

19-309- СП

Состав проектной документации

Стадия	Лист	Листов
ПП		1
МУП «Архитектура и градостроительство МО Белореченский район»		

**І. 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	4
3.1	Расчет нормативной площади проектируемого земельного участка существующего многоквартирного жилого дома	5
3.2	Плотность и параметры застройки территории	6
3.3	Планируемые к размещению объекты капитального строительства	8
4	Характеристики развития системы транспортного обслуживания территории	8

Взам. инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

Изм.	Кол.	Лист	№ док.	Подп.	Дата
Разраб.		Назаренко			
Нач.отд.		Назаренко			

19-309- ПЗ

І. 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, Родниковское сельское поселение, п.Родники, ул. Промышленная, №1, разработан на основании:

- заявления Биревой Галины Петровны, договор от 17.01.2019г. №01-П/309;

- постановления администрации МО Белореченский район о подготовке проекта планировки и межевания территории под малоэтажную многоквартирную жилую застройку от 22.10.2018г. №2337;

- задания на проектирование.

Исходные данные:

- топографическая съемка, выполненная геодезической службой МУП "Архитектура и градостроительство МО Белореченский район" 11.2018 года 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 Родниковского сельского поселения Белореченского района Краснодарского края, утвержденный решением Совета Родниковского сельского поселения Белореченского района от 30.08.2011г. №113;

- Правила землепользования и застройки территории Родниковского сельского поселения Белореченского района Краснодарского края применительно к части территории поселения - пос. Родники, утвержденные решением Совета Родниковского сельского поселения Белореченского района от 28.07.2014г. №248 (изм. от 07.05.2015г. №40, от 16.07.2015г. №49, от 25.12.2015г. №71, от 05.10.2016г. №333, от 25.11.2016г. №351, от 27.12.2017г. №479);

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

- СП 30-101-98 "Методические указания по расчету нормативных размеров земельных участков в кондоминиумах", утвержденные Приказом Минземстроя РФ от 26.08.1998г. №59.

Подготовка документации по планировке территории осуществляется в целях обеспечения устойчивого развития территории, установления красных линий в границах проектирования, установления границ земельного участка под существующий двухэтажный многоквартирный (8-ми квартирный) жилой дом.

Проект планировки территории является основанием для выполнения проекта межевания.

Взам. инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

Изм.	Кол.	Лист	№ док.	Подп.	Дата

19-309- ПЗ

Лист

2

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

В соответствии с Генеральным планом Родниковского сельского поселения планируемый участок расположен в северной части поселка Родники в районе административного центра .

Проектируемая территория ограничена с северной стороны внутриквартальным проездом, с западной стороны улицей Промышленной, с южной стороны границей смежного земельного участка с кадастровым номером 23:39:0705002:527 для эксплуатации многоквартирного двухэтажного жилого дома и восточной границей территории существующей малоэтажной секционной жилой застройки (зона Ж-МЗ).

Проектируемая территория частично попадает в зоны с особыми условиями использования территории объектов инженерной инфраструктуры:

- водопровода;
- линии электропередач ЛЭП-10кВ;
- подводящего газопровода низкого давления ;
- самотечной канализации к местному очистному сооружению .

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) предназначенных для размещения линейных объектов .

Красные линии на проектируемой территории не установлены и определены на чертеже красных линий (смотри ППТ-1) в пределах границы проектирования с учетом существующих объектов капитального строительства, линейных объектов, границ земельных участков стоящих на кадастровом учете .

Инов. № пдд.	Подп. и дата	Взам. инв. №

Изм.	Кол.	Лист	№ док.	Подп.	Дата

19-309- ПЗ

Лист

3

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, расположенным на проектируемой территории .

Проектом планировки территории выполняется установление границ зоны размещения существующего двухэтажного многоквартирного (8-ми квартирного) жилого дома, с учетом устанавливаемой красной линией вдоль ул. Промышленной и существующего внутриквартального проезда, границ смежного земельного участка с кадастровым номером 23:39:0705002:527, и проектируемой (изменяемой) границей территории существующей малоэтажной секционной жилой застройки (зона Ж-МЗ).

По виду использования земельного участка территориальная зона не меняется.

Технико-экономические показатели

№	Наименование	Площадь, кв.м	Примеч.	Изм.							
				Кол.	Лист	№док.	Подп.	Дата	Лист		
1	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	2092,0	проект.								
19-309- ПЗ											
										Лист	
										4	

Взам. инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

3.1. Расчет нормативной площади проектируемого земельного участка существующего многоквартирного жилого дома

В соответствии с СП 30-101-98 "Методические указания по расчету нормативных размеров земельных участков в кондоминиумах", расчет нормативной площади земельных участков производится с учетом удельных показателей земельной доли, приходящейся на 1 м² общей площади жилых помещений для жилых домов разной этажности .

Расчет нормативной придомовой территории производится по формуле:

$$S_{\text{норм.к.}} = S_{\text{к.}} \times Y_{\text{з.д.}}$$

где, $S_{\text{норм.к.}}$ - нормативный размер земельного участка в кондоминиуме , м²;

$S_{\text{к.}}$ - общая площадь жилых помещений в кондоминиуме , м²;

$Y_{\text{з.д.}}$ - удельный показатель земельной доли для зданий разной этажности .

Нормативный размер земельного участка для 2-х этажного 8-ми квартирного жилого дома, построенного в 1960 году, с общей площадью жилых помещений 433 м² составляет:

$$S_{\text{норм.к.}} = 433 \text{ м}^2 \times 2,84 = 1229,72 \text{ м}^2$$

Границы проектируемого земельного участка для размещения многоквартирного жилого дома №1 по ул. Промышленной устанавливаются с учетом красных линий, установленных данным проектом планировки территории, границ смежного земельного участка с кадастровыми номерами 23:39:0705002:527 для размещения малоэтажного многоквартирного жилого дома и с учетом фактических элементов жилой территории :

- территории под жилым домом и хозяйственными постройками ;
- проезд и пешеходный подход, ведущий к жилому дому ;
- гаражи и открытые площадки для временного хранения автомобилей ;
- придомовые зеленые насаждения , площадка для отдыха и игр детей ;
- хозяйственные площадки ;
- физкультурная площадка .

Площадь проектируемого земельного участка, по желанию заказчика и в связи с имеющейся возможностью использования сверхнормативной территории для обслуживания данного многоквартирного жилого дома, устанавливается в размере **2092 м²**.

Инд. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №

Изм.	Кол.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	19-309- ПЗ	Лист
							5

3.2. Плотность и параметры застройки территории

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

Фактический процент застройки земельного участка с площадью застройки жилого дома 302 м² и хозяйственных построек 242 м² составляет:

$$544 \text{ м}^2 : 2092 \text{ м}^2 = 0,26 \times 100\% = 26\%$$

Планируемый земельный участок для размещения существующего 2-х этажного 8-ми квартирного жилого дома не превышает предельные параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

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

ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ	ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА	ПРЕДЕЛЬНЫЕ РАЗМЕРЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ПРЕДЕЛЬНЫЕ ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА
[2.1.1.] - Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	Размещение малоэтажного многоквартирного жилого дома (дом, пригодный для постоянного проживания, высотой до 4 этажей, включая мансардный).	<ul style="list-style-type: none"> - минимальная/максимальная площадь земельных участков - 400/5000 кв.м.; - максимальное количество этажей - не более 4 этажей (включая мансардный этаж); - максимальная высота объектов капитального строительства от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа (или конька кровли) - не более 18 м; - минимальная ширина земельных участков подлежащих застройке - 12 м; - максимальный процент застройки в границах земельного участка - 60%, за исключением линейных объектов; <p>Минимальный процент озеленения 10% от площади земельного участка, за исключением линейных объектов.</p> <p>На территории малоэтажной жилой застройки следует предусматривать 100-процентную обеспеченность местами для хранения и парковки легковых автомобилей, мотоциклов, мопедов.</p>

Взам. инв. №	
Подп. и дата	
Инв. № подл.	

Изм.	Кол.	Лист	№ док.	Подп.	Дата

19-309- ПЗ

Лист

6

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

ВИДЫ	ПАРАМЕТРЫ
<p>Встроенные или отдельно стоящие коллективные хранилища сельскохозяйственных продуктов (для многоквартирных домов).</p>	<p>Максимальное количество надземных этажей - не более 1 эт. Минимальная/максимальная площадь земельных участков и максимальный процент застройки в границах земельного участка должен соответствовать параметрам основного или условно разрешенного вида использования земельных участков . Общая площадь коллективных хранилищ сельскохозяйственных продуктов определяется из расчета 4 - 5 м² на одну семью .</p>
<p>Площадки для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста , для отдыха взрослого населения , для занятий физкультурой , для хозяйственных целей и выгула собак . Гостевые автостоянки для парковки легковых автомобилей посетителей .</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 . Максимальная высота - 5м. Минимально допустимое расстояние от окон жилых и общественных зданий до площадок: для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста - не менее 12 м; для отдыха взрослого населения - не менее 10 м; для занятий физкультурой, в зависимости от шумовых характеристик (наибольшие значения принимаются для хоккейных и футбольных площадок, наименьшие - для площадок для настольного тенниса), - 10 - 40 м; для хозяйственных целей - не менее 20 м; для выгула собак - не менее 40 м; Расстояния от площадок для сушки белья не нормируются . Расстояния от площадок для хозяйственных целей до наиболее удаленного входа в жилое здание - не более 100 м</p>
<p>Площадки для сбора твердых бытовых отходов .</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 . Максимальная высота - 2м. Расстояние от площадок с контейнерами до окон жилых домов , границ участков детских , лечебных учреждений , мест отдыха должны быть не менее 20 м, и не более 100 м. Общее количество контейнеров не более 5 шт.</p>

Минимальные отступы от границ земельных участков для определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:

- для жилых зданий 3 м
- для остальных зданий и сооружений - 1 м.

Расстояния между крайними строениями и группами строений следует принимать на основе расчетов инсоляции и освещенности, учета противопожарных, зооветеринарных требований.

Расстояние до красной линии:

- 1) улиц, от жилых и общественных зданий - 3 м;
- 2) проездов, от жилых и общественных зданий - 3 м;
- 3) от остальных зданий и сооружений - 5 м.

Расстояния между длинными сторонами секционных жилых зданий высотой 2 - 3 этажа должны быть не менее 15 м.

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 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 .

Инд. № подл.	
Подп. и дата	
Взам. инв. №	

Изм.	Кол.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	19-309- ПЗ	Лист
							7

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 .

Размещение новых населенных пунктов и строительство объектов капитального строительства без проведения специальных защитных мероприятий по предотвращению негативного воздействия вод в границах зон затопления , подтопления запрещаются .

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 максимальной допустимой высотой ограждений 2,0 м. (кроме объектов со специальными требованиями к ограждению их территории). 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.

3.3. Планируемые к размещению объекты капитального строительства

На проектируемом земельном участке под малоэтажную многоквартирную жилую застройку имеется существующий объект капитального строительства - 2-х этажный 8-ми квартирный жилой дом с хозяйственными постройками.

4. Характеристики развития системы транспортного обслуживания территории

Транспортная схема проектируемой территории предусматривает сохранение ранее сложившейся улично-дорожной сети, представленной улицами и дорогами местного значения, обеспечивающими удобную, быструю и безопасную связь со всеми функциональными зонами поселка Родники.

Подъезд и пешеходный доступ к существующему многоквартирному жилому дому на проектируемом земельном участке осуществляется с улицы Промышленной и внутриквартального проезда .

Инов. № пдд.	Подп. и дата	Взам. инв. №

Изм.	Кол.	Лист	№ док.	Подп.	Дата

19-309- ПЗ

Лист

8