

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

Ленина ул., д.66/1, Белореченск г., Краснодарский кр., 352630

е-mail: mup-bel-arh@mail.ru

ВЫПИСКА ИЗ РЕЕСТРА ЧЛЕНОВ САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ  
АС "Национальный альянс проектировщиков "ГлавПроект"  
№1 от 19.10.2021г.

Заказчик: Т.С.Богородская

**МАЛОЭТАЖНАЯ МНОГОКВАРТИРНАЯ ЖИЛАЯ ЗАСТРОЙКА**  
по адресу: Краснодарский край, Белореченский район,  
Юженское сельское поселение,  
пос. Южный, ул. Центральная, №16

**ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ**

Проект планировки территории

21-01-П/009 - ППТ

2021 г.



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

Ленина ул., д.66/1, Белореченск г., Краснодарский кр., 352630

e-mail: mup-bel-arh@mail.ru

ВЫПИСКА ИЗ РЕЕСТРА ЧЛЕНОВ САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ  
АС "Национальный альянс проектировщиков "ГлавПроект"  
№1 от 19.10.2021г.

Заказчик: Т.С.Богородская

МАЛОЭТАЖНАЯ МНОГОКВАРТИРНАЯ ЖИЛАЯ ЗАСТРОЙКА  
по адресу: Краснодарский край, Белореченский район,  
Юженское сельское поселение,  
пос. Южный, ул. Центральная, №16

**ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ**

Проект планировки территории

21-01-П/009 - ППТ

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



Л.И.Огородникова

2021 г.

## СОДЕРЖАНИЕ ТОМА

Обозначение	Наименование	Примеч.
21-01-П/009-ППТ-С	Содержание тома	2

**I. Положение о размещении объектов капитального строительства  
и характеристиках планируемого развития территории**

21-01-П/009-ППТ-ПЗ	<b>Текстовая часть</b> - Пояснительная записка	3
	<b>Графическая часть</b>	
ППТ-1	Чертеж красных линий. М 1:500	13
ППТ-2	Чертеж планировки территории. М 1:500	14

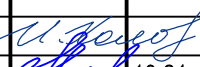

**II. Материалы по обоснованию проекта планировки территории**

21-01-П/009-ППТ-ПЗ	<b>Текстовая часть</b> - Пояснительная записка	15
	<b>Графическая часть</b>	
ППТ-3	Схема расположения элемента планировочной структуры. М 1:25000	18
ППТ-4	Схема границ зон с особыми условиями использования территории. М 1:500	19
ППТ-5	Схема использования территории в период подготовки проекта планировки территории участка. М 1:500	20
Приложение:	Задание на проектирование	21
	Постановление о разрешении подготовки документации по планировке территории (ППТ и ПМТ) под малоэтажную многоквартирную жилую застройку	24
	Выписка из Реестра членов Саморегулируемой организации АС "Национальный альянс проектировщиков "ГлавПроект"	25

Взам. инв. №

Подпись и дата

Инв.№ подл.

Изм.	Кол.	Лист	№док.	Подпись	Дата
Разраб.		Холодова			
Нач.отд.		Назаренко			10.21г.

21-01-П/009 - ППТ - С

Содержание  
тома

Стадия	Лист	Листов
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	4
3.1	Плотность и параметры застройки территории	4
3.2	Планируемые к размещению объекты капитального строительства	10
4	Характеристики развития системы транспортного обслуживания территории	10

Взам. инв. №		Подпись и дата										
Инв. № подл.	Разраб.	Нач.отд.	Холодова	Назаренко	Подпись	Дата	<b>21-01-П/009 - ППТ - ПЗ</b>  Положение о размещении объектов капитального строительства и характеристиках планируемого развития территории.  Пояснительная записка			Стадия	Лист	Листов
										ПП	1	10
										МУП "Архитектура и градостроительство МО Белореченский район"		



## ВВЕДЕНИЕ

Проект планировки территории, расположенной по адресу: Краснодарский край, Белореченский район, Южненское сельское поселение, пос. Южный, ул. Центральная, №16, разработан на основании:

- договора от 01.03.2021г. №01-П/009;
- постановления администрации МО Белореченский район о разрешении подготовки документации по планировке территории (проекта планировки территории и проекта межевания территории) под малоэтажную многоквартирную жилую застройку от 19.10.2021г. №1681;
- задания на проектирование.

Исходные данные:

- топографическая съемка, выполненная 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 Южненского сельского поселения Белореченского района, утвержденный решением Совета Южненского сельского поселения Белореченского района от 29.03.2011г. №82 (изм. от 13.05.2014г. №233; от 27.08.2015г. №53);
- Правила землепользования и застройки Южненского сельского поселения Белореченского района Краснодарского края, утвержденные решением Совета муниципального образования Белореченский район от 27.05.2016г. №303 (изм. от 25.11.2016г. №355; от 25.09.2017г. №449);
- 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 одноэтажный многоквартирный жилой дом.

Проект планировки территории является основанием для выполнения проекта межевания.

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

Изм.	Кол.	Лист	№док.	Подпись	Дата

21-01-П/009 - ППТ - ПЗ

Лист

2

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

В соответствии с Генеральным планом Юженского сельского поселения Белореченского района планируемый участок расположен на территории существующей малоэтажной секционной жилой застройки в районе административного центра поселка Южного в восточной части кадастрового квартала 23:39:1002001.

Проектируемая территория находится в квартале, ограниченном с северо-западной стороны - улицей Промышленной, с северо-восточной - улицей Заводской, с юго-восточной и с юго-западной - улицей Центральной.

В соответствии с публичной кадастровой картой проектируемый земельный участок полностью попадает в зону подтопления территории пос. Южный Юженского сельского поселения Белореченского района Краснодарского края при половодьях и паводках р. Чибрик 1% обеспеченности.

В границах проектирования расположены существующие объекты капитального строительства - двухэтажный многоквартирный жилой дом и объекты вспомогательного назначения.

Рельеф основной части ровный, спокойный. Проектируемая территория граничит с территорией общего пользования улицы Центральная.

В границах проектных работ расположены подводящие линейные объекты, имеющие планировочные ограничения для размещения объектов капитального строительства: ВЛ-0,4кВ, газопровод низкого давления, водопровод и кабель связи.

## 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 ППТ-1 с учетом фактического землепользования и существующих границ территориальных зон.

Устанавливаемые красные линии являются новыми (изменяемыми) границами территории общего пользования.

После утверждения проектной документации по планировке территории необходимо внести изменение в градостроительную документацию Юженского сельского поселения Белореченского района.

### 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.

**Основная цель** проекта планировки территории - определение границ зоны размещения существующего двухэтажного многоквартирного жилого дома, с учетом фактического землепользования и с учетом установленных данным проектом планировки красных линий.

При разработке проекта планировки территории изменяются границы территории общего пользования, границы зоны Ж-МЗ "Зона застройки малоэтажными жилыми домами" и граница смежной территориальной зоны ОД-1 "Центральная зона делового, общественного и коммерческого назначения".

#### Технико-экономические показатели

№	Показатели	Площадь, м <sup>2</sup>	Примеч.
1	Площадь земельного участка	1806,0	

#### 3.1. Плотность и параметры застройки территории

**Плотность застройки территории** определяется в соответствии с параметрами разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства Правил землепользования и застройки Юженского сельского поселения, максимальный процент застройки в границах планируемого земельного участка не должен превышать 60%.

Фактический процент застройки земельного участка с площадью застройки существующего двухэтажного многоквартирного жилого дома 442,0 м<sup>2</sup>, хозяйственных построек и в том числе охранных зон линейных объектов (458,3 м<sup>2</sup>) составляет:

$$900,3\text{м}^2 : 1806\text{м}^2 = 0,50 \times 100\% = 50\%;$$

Взам. инв. №

Подпись и дата

Инв.№ подл.

Изм.	Кол.	Лист	№ док.	Подпись	Дата

21-01-П/009 - ППТ - ПЗ

Лист

4

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

**Параметры** разрешенного использования планируемого земельного участка и существующих объектов капитального строительства предусмотрены в соответствии с параметрами разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства территориальной зоной Ж-МЗ "Зона застройки малоэтажными жилыми домами" Правил землепользования и застройки Южненского сельского поселения Белореченского района.

### 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	<p>Размещение малоэтажных многоквартирных домов (многоквартирные дома высотой до 4 этажей, включая мансардный);</p> <p>Обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха;</p> <p>Размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях малоэтажного многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в малоэтажном многоквартирном доме не составляет более 15% общей площади помещений дома</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• минимальная/максимальная площадь земельных участков - 400/5000 м<sup>2</sup>;</li> <li>• максимальное количество этажей - не более 4 этажей (включая мансардный этаж);</li> <li>• максимальная высота объектов капитального строительства от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа (или конька кровли) - не более 20 м;</li> <li>• минимальная ширина земельных участков подлежащих застройке - 8 м;</li> <li>• максимальный процент застройки в границах земельного участка - 60%, за исключением линейных объектов;</li> </ul> <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>

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

ВИДЫ разрешенного использования	ПРЕДЕЛЬНЫЕ ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА
<p>Объекты хозяйственного назначения:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• хозяйственные постройки, летние кухни, беседки, кладовые, подвалы;</li> <li>• сады, огороды, палисадники;</li> </ul>	<p>Минимальная/максимальная площадь земельных участков - принимать в соответствии с основным видом разрешенного использования земельного участка.</p> <p>Максимальное количество надземных этажей - не более 2 этажей (при условии обеспечения нормативной инсоляции на территории соседних</p>

Взам. инв. №							Лист	
Подпись и дата							5	
Инв.№ подл.							21-01-П/009 - ППТ - ПЗ	
	Изм.	Кол.	Лист	№ док.	Подпись	Дата		

- теплицы, оранжереи индивидуального пользования;
- бассейны, бани и сауны индивидуального использования;
- индивидуальные надворные туалеты, гидронепроницаемые выгреба, септики;
- индивидуальные резервуары для хранения воды, скважины для забора воды, индивидуальные колодцы.

Благоустройство и озеленение.  
Навесы, террасы.

приквартирных участков),

- общая площадь теплиц - до 2000 м<sup>2</sup>.

Расстояние от объектов вспомогательного назначения до красных линий улиц и проездов не менее - 5 м, за исключением навесов - допускается размещение по красной линии.

Минимальный отступ от границ соседнего участка до объектов хозяйственного назначения - 1 м, до постройки для содержания скота и птицы - 2 м.

Расстояние:

- от границ соседнего участка до стволов высокорослых деревьев - 4 м,
- от границ соседнего участка до стволов среднерослых деревьев - 2 м,
- от границ соседнего участка до кустарника - 1 м.

Допускается блокировка хозяйственных построек на смежных приусадебных земельных участках по взаимному (удостоверенному) согласию домовладельцев, при новом строительстве с учетом противопожарных требований.

Группы сараев должны содержать не более 30 блоков каждая. Площадь застройки сблокированных сараев не должна превышать 800 м<sup>2</sup>.

Размещение навесов должно осуществляться с учетом противопожарных требований и соблюдения нормативной продолжительности инсоляции придомовых территорий и жилых помещений. Устройство навесов не должно ущемлять законных интересов соседних домовладельцев, в части водоотведения атмосферных осадков с кровли навесов, при устройстве навесов минимальный отступ от границы смежного земельного участка - 1 м.

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.

Вспомогательные строения, за исключением гаражей, размещать со стороны улиц не допускается.

Отмостка должна располагаться в пределах отведенного (предоставленного) земельного участка. Отмостка зданий должна быть не менее 0,8 м. Уклон отмостки рекомендуется принимать не менее 10% в сторону от здания.

Остальные предельные параметры застройки (отступы от границ земельного участка, максимальный процент застройки) принимать в соответствии с основным видом разрешенного использования земельного участка.

Надворные туалеты, гидронепроницаемые выгребы, септики.

Минимальная/максимальная площадь земельных участков - принимать в соответствии с основным видом разрешенного использования земельного участка.

Максимальный процент застройки назначать в соответствии с основным видом разрешенного использования земельного участка.

Надворные туалеты:

- расстояние от красной линии не менее - 10 м;
- расстояние от границы смежного земельного участка не менее - 1 м;
- до стен соседнего дома при отсутствии централизованной канализации - не менее 7 м, до источника водоснабжения (колодца) - не менее 15 м.

Минимальное расстояние от границ участка до строений, а также между строениями:

- от септиков до фундаментов зданий, строений, сооружений, на соседнем

Взам. инв. №

Подпись и дата

Инв.№ подл.

Изм.	Кол.	Лист	Недок.	Подпись	Дата

21-01-П/009 - ППТ - ПЗ

Лист

6

Инв.№ подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №							<ul style="list-style-type: none"><li>• для занятий физкультурой и спортом - 2,0 м²/чел.,</li><li>• для хозяйственных целей и выгула собак - 0,3 м²/чел.,</li><li>• для стоянки автомобилей - 0,8 м²/чел.</li></ul>	
			Площадки для сбора твердых бытовых отходов.						<p>Расстояние от площадок с контейнерами до окон жилых домов, мест отдыха должны быть не менее 20 м, и не более 100 м.</p> <p>Остальные предельные параметры застройки (отступы от границ земельного участка, максимальный процент застройки, отступ от красной линии) принимать в соответствии с основным видом разрешенного использования земельного участка.</p>	
			Объекты инженерно-технического обеспечения и линейные объекты вспомогательного инженерного назначения (газопроводы, линии электроснабжения, водопроводы,						<p>Минимальная/максимальная площадь земельных участков - принимать в соответствии с основным видом разрешенного использования земельного участка.</p> <p>Расстояния от сараев для скота и птицы до шахтных колодцев должно быть не менее 20 м.</p>	
									21-01-П/009 - ППТ - ПЗ	Лист
										7
Изм.	Кол.	Лист	№ док.	Подпись	Дата					

линии связи), индивидуальные резервуары для хранения воды, скважины для забора воды, индивидуальные колодцы, бассейны.

Расстояние от фундаментов зданий и сооружений :

- водопровод и напорная канализация - 5 м;
- самотечная канализация (бытовая и дождевая) - 3м.

Остальные предельные параметры застройки (отступы от границ земельного участка, максимальный процент застройки, отступ от красной линии, максимальное количество этажей) принимать в соответствии с основным видом разрешенного использования земельного участка. Для линейных объектов регламенты не устанавливаются.

#### Примечание:

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 (кроме земельных участков в сложившейся застройке, при ширине земельного участка 18 метров и менее);

- 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:

- улиц, от жилых зданий - 3 м;
- проездов, от жилых зданий - 3 м;
- от остальных зданий и сооружений - 5 м.

На территории сложившейся застройки жилые здания могут размещаться по красной линии улиц по согласованию с органами местного самоуправления.

До границы соседнего земельного участка расстояния по санитарно-бытовым условиям должны быть не менее: в сложившейся застройке, при ширине земельного участка 18 метров и менее, для строительства жилого дома минимальный отступ от границы соседнего участка составляет не менее:

- 1,0 м - для одноэтажного жилого дома;
- 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;
- 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.

Расстояния между длинными сторонами секционных жилых зданий высотой 2 - 3 этажа должны быть не менее 15 м, а между одно-, двухквартирными жилыми домами 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.

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.

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.

Взам. инв. №

Подпись и дата

Инв.№ подл.

21-01-П/009 - ППТ - ПЗ

Лист

8

Изм. Кол. Лист Недок. Подпись Дата



Все строения 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.

На придомовом участке допускается:

- по согласованию с санитарной службой установка небольшого количества действующих пчелиных ульев - не более 5 (при условии обеспечения мер безопасности для смежных домовладельцев (совладельцев), на расстоянии не менее 5 м от границ участка.
- устройство небольшого (соразмерного площади участка) ландшафтно-обустроенного, не дренирующего в грунт противопожарного водоема (пруда, бассейна) с одновременным информированием об этом местных органов Государственного пожарного надзора.

Изменение общего рельефа участка, осуществляемое путем выемки или насыпи, ведущее к изменению существующей водоотводной (дренажной) системы, к заболачиванию (переувлажнению) смежных участков или нарушению иных законных прав их владельцев, не допускается. При необходимости изменения рельефа должны быть выполнены мероприятия по недопущению возможных негативных последствий. Изменение рельефа земельного участка допускается при наличии письменного согласия правообладателей соседних земельных участков, подпись которых должна быть удостоверена нотариально.

Допускается отклонение от предельных параметров разрешенного строительства объектов капитального строительства и размеров земельных участков в установленном Градостроительным кодексом порядке при предоставлении соответствующего обоснования (предоставлении расчета, выполненного проектной организацией на основании требований технических регламентов, строительных норм и правил, других нормативных документов действующих на территории Российской Федерации).

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.

#### **Требования к ограждению земельных участков:**

- высота ограждения земельных участков должна быть не более 2 м;
- ворота в заборе разрешается устанавливать только со стороны территорий общего пользования. На стороне забора, смежного с соседним участком, ворота устанавливать запрещается.
- ограждения между смежными земельными участками должны быть проветриваемыми на высоту не менее 0,5 м от уровня земли;
- по взаимному согласию смежных землепользователей допускается устройство сплошных ограждений из качественных и эстетически выполненных элементов. При общей толщине конструкции ограждения до 100 мм ограждение допускается устанавливать по центру межевой границы участка, при большей толщине конструкции - смещать в сторону участка инициатора ограждения на величину превышения указанной нормы.

В границах проектных работ имеются планировочные ограничения для размещения объектов капитального строительства: охранный зона ВЛ-0,4кВ по 2м по обе стороны от проводов, газопровод низкого давления с охранной зоной 2м в обе стороны от трубопровода, канализация с планировочным ограничением 3м от трубы.

Взам. инв. №

Подпись и дата

Инв.№ подл.

21-01-П/009 - ППТ - ПЗ

Лист

9

Изм.	Кол.	Лист	Нодок.	Подпись	Дата

**3.2. Планируемые к размещению объекты капитального строительства**

На проектируемом земельном участке имеется существующий объект капитального строительства - малоэтажный многоквартирный жилой дом, объекты хозяйственного назначения: хозяйственные постройки, гаражи.

**4. Характеристики развития системы транспортного обслуживания территории**

Транспортная схема проектируемой территории предусматривает сохранение ранее сложившейся улично-дорожной сети.

Подъезд к проектируемому земельному участку с существующим объектом капитального строительства осуществляется с улицы Центральной.

Инв.№ подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №							21-01-П/009 - ППТ - ПЗ	Лист
										10
Изм.	Кол.	Лист	№док.	Подпись	Дата					

ЧЕРТЁЖ КРАСНЫХ ЛИНИЙ

Каталог координат  
характерных точек красных линий

№ точек	Координаты	
	X	Y
1	445306,70	2210536,19
2	445281,96	2210552,70

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- Границы территориальных зон (сущ.) по ПЗЗ
- Граница проектирования
- Устанавливаемые красные линии
- 2

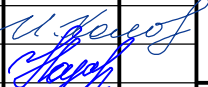
Характерные точки красной линии
- Линия регулирования застройки
- :26

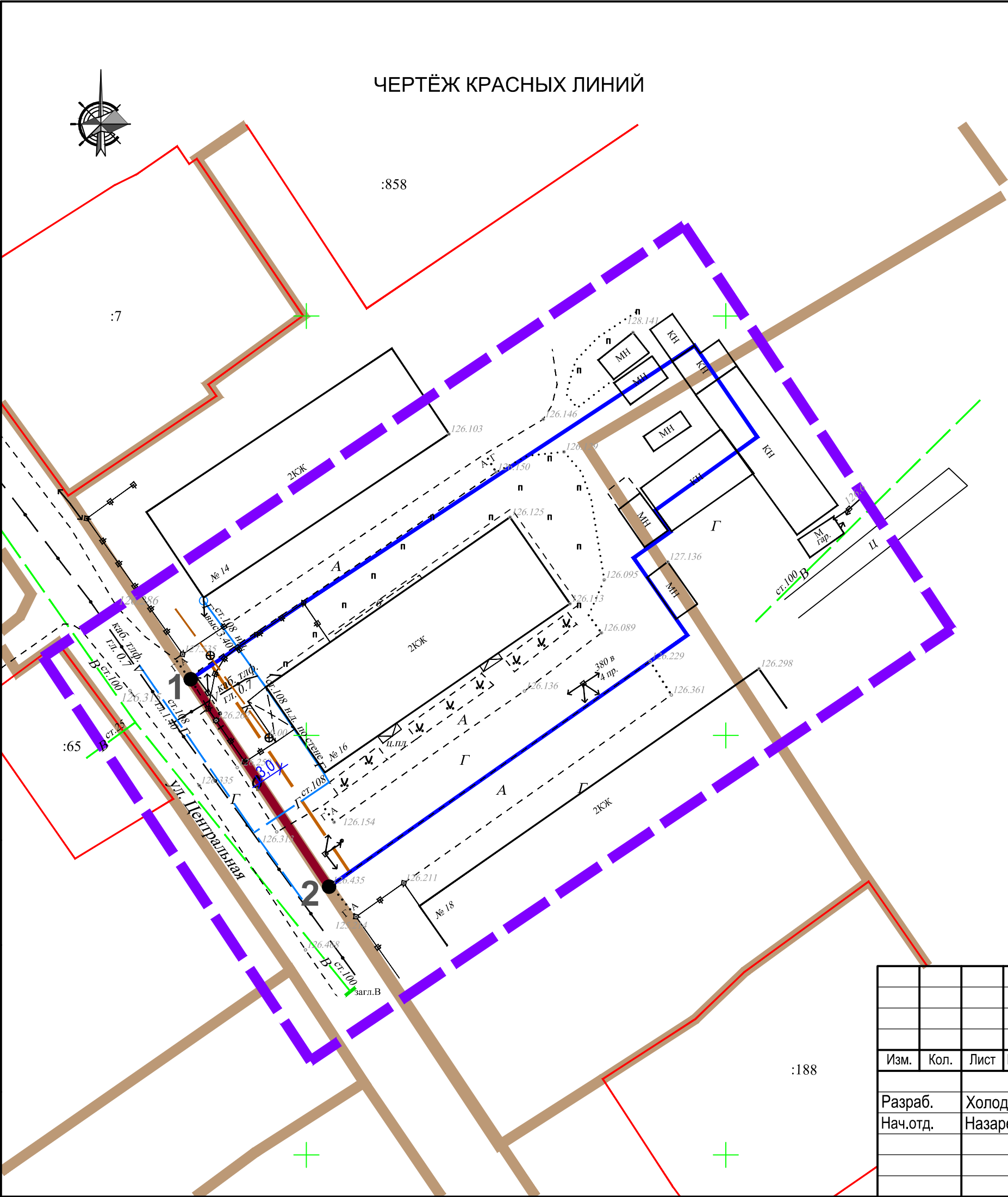
Границы земельных участков, стоящих на кадастровом учете
- Границы проектируемого земельного участка под существующий малоэтажный многоквартирный жилой дом

Размеры на чертеже даны в метрах (м)

21 - 01 - П/009 - ППТ

Малоэтажная многоквартирная жилая застройка  
по адресу: Краснодарский край, Белореченский район, Юженское с.п.,  
пос. Южный, ул. Центральная, №16

						21 - 01 - П/009 - ППТ			
						Малозэтажная многоквартирная жилая застройка по адресу: Краснодарский край, Белореченский район, Южненское с.п., пос. Южный, ул. Центральная, №16			
Изм.	Кол.	Лист	№док.	Подпись	Дата		Стадия	Лист	Листов
Разраб.		Холодова			10.21г.	Проект планировки территории	ПП	1	
Нач.отд.		Назаренко							
							Чертеж красных линий. М 1:500	МУП "Архитектура и градостроительство МО Белореченский район"	





## **II. МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ**

II. МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

Содержание

№ п/п	Наименование	Лист
1	Общая характеристика территории в границах поселения (существующее положение)	
1.1	Расположение планируемой территории в структуре поселения	2
1.2	Общие сведения по использованию территории на период подготовки проекта планировки	2
1.3	Характеристика улично-дорожной сети	2
1.4	Зоны с особыми условиями использования территории, планировочные ограничения	2
1.5	Сведения об объектах культурного наследия	3
2	Выводы общей характеристики территории	3



Взам. инв. №

Подпись и дата

Инв.№ подл.

Изм.	Кол.	Лист	№док.	Подпись	Дата

21-01-П/009 - ППТ - ПЗ

Разраб.	Холодова		Материалы по обоснованию проекта планировки.  Пояснительная записка	Стадия	Лист	Листов
Нач.отд.	Назаренко	 10.21г.		ПП	1	3
				МУП "Архитектура и градостроительство МО Белореченский район"		

# 1. ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ТЕРРИТОРИИ В ГРАНИЦАХ ПОСЕЛЕНИЯ (существующее положение)

## 1.1. Расположение планируемой территории в структуре поселения

В соответствии с Генеральным планом Южненского сельского поселения и по итогам анализа территория проектирования, расположена на территории существующей малоэтажной секционной жилой застройки в районе административного центра поселка Южного в восточной части кадастрового квартала 23:39:1002001.

## 1.2. Общие сведения по использованию территории, на период подготовки проекта планировки

В период подготовки проекта планировки территория в границах проектных работ застроена объектами капитального строительства - двухэтажный 12-ти квартирный жилой дом, хозяйственные постройки, гаражи, а также имеются подводящие линейные объекты: воздушная линия электропередач ВЛ-0,4кВ, газопровод низкого давления, водопровод и кабель связи.

## 1.3. Характеристика улично-дорожной сети

Территория проектирования расположена в Южненском сельском поселении, в районе административного центра поселка Южного.

Улично-дорожная сеть на подъездах к границам проектирования, представленная улицей местного значения - ул. Центральная, сформирована и находится в удовлетворительном состоянии.

Дорожное полотно по ул. Центральной в настоящее время имеет гравийное покрытие.

## 1.4. Зоны с особыми условиями использования территории, планировочные ограничения

В соответствии с картой градостроительного зонирования и картой зон с особыми условиями использования территории Южненского сельского поселения проектируемый земельный участок полностью попадает в границу защитной зоны объектов культурного наследия (памятники истории и архитектуры).

В границах проектных работ расположены подводящие линейные объекты, которые имеют планировочные ограничения для размещения объектов

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

Изм.	Кол.	Лист	№док.	Подпись	Дата

21-01-П/009 - ППТ - ПЗ

Лист

2



капитального строительства:

- линия электропередач ВЛ-0,4кВ с охранной зоной 2 м по обе стороны от крайних проводов;
- газопровод низкого давления с охранной зоной 2 м в обе стороны от трубы;
- водопровод с охранной зоной 5 м в обе стороны от трубы;
- линия связи с охранной зоной 0,6 м в обе стороны от кабеля.

1.5. Сведения об объектах культурного наследия

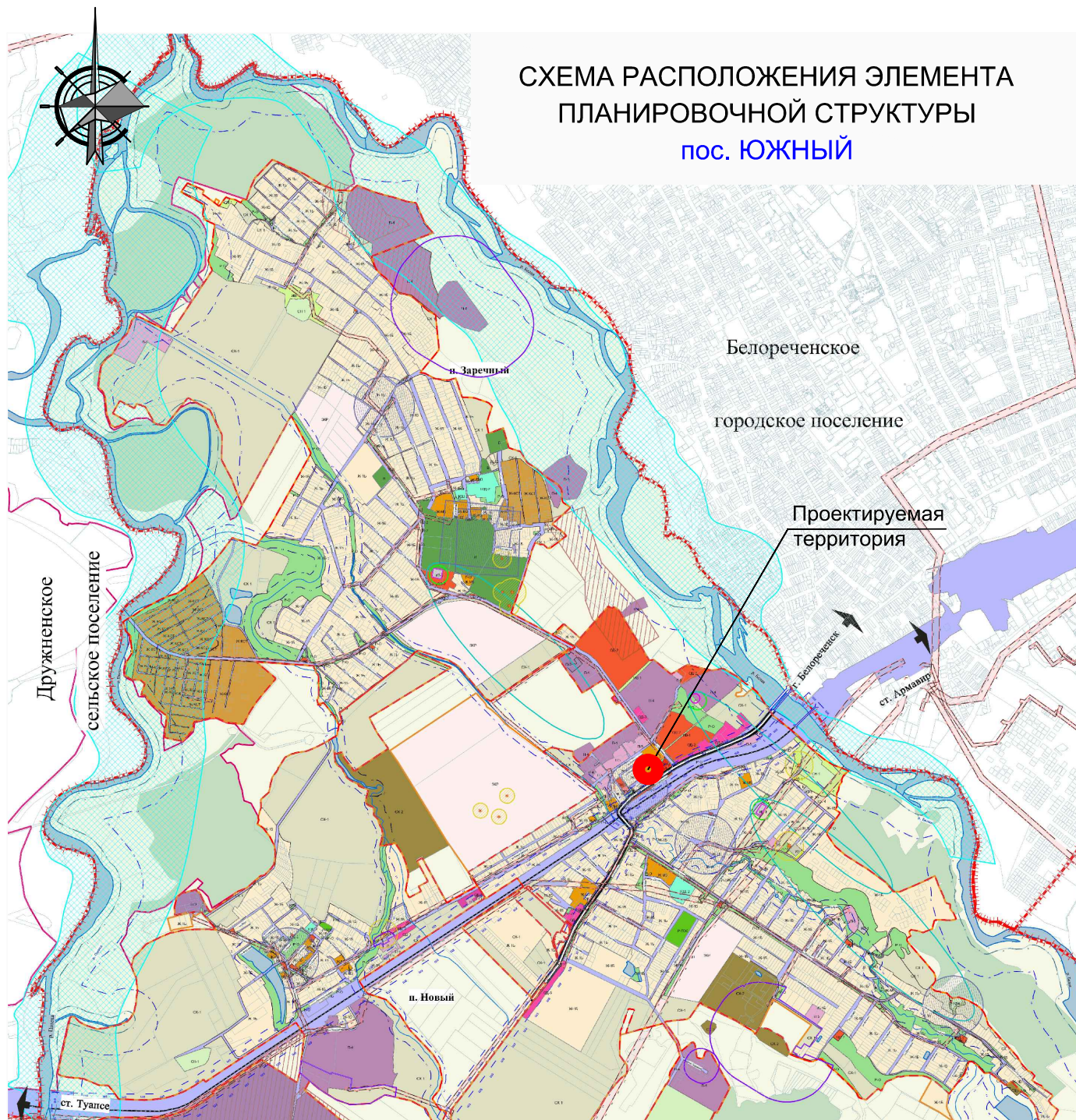
В соответствии с Генеральным планом, картой градостроительного зонирования территории и картой зон с особыми условиями использования территории Южненского сельского поселения Белореченского района, в границах проектных работ и прилегающей территории объекты культурного наследия, включенные в единый государственный реестр, либо выявленные объекты культурного наследия на данной территории отсутствуют.

2. Выводы общей характеристики территории

При проведении комплексного анализа территории, расположенной в восточной части кадастрового квартала 23:39:1002001 поселка Южного и ограниченной с северо-западной стороны - улицей Промышленной, с северо-восточной - улицей Заводской, с юго-восточной и с юго-западной - улицей Центральной с учетом существующей планировочной структуры, границ земельных участков стоящих на кадастровом учете, границ фактического землепользования, существующих границ территориальных зон установлено, что при формировании земельного участка под малоэтажную жилую застройку с существующим малоэтажным многоквартирным жилым домом по адресу: пос. Южный, ул. Центральная, №16 необходимо изменить границы смежных территориальных зон: Ж-МЗ "Зона застройки малоэтажными жилыми домами" и ОД-1 "Центральная зона делового, общественного и коммерческого назначения".

После утверждения проекта планировки территории необходимо внести изменения в градостроительную документацию в связи с установлением красных линий, которые являются изменяемыми границами территориальной зоны ИТ-2 "Зона транспортной инфраструктуры", а также смежные границы зоны Ж-МЗ "Зона застройки малоэтажными жилыми домами", и зоны ОД-1 "Центральная зона делового, общественного и коммерческого назначения" в границах проектирования.

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



	Зона застройки малоэтажными жилыми домами (Ж-МЗ)
	Зона транспортной инфраструктуры (ИТ-2)
	Центральная зона делового, общественного и коммерческого назначения (ОД-1)
	Зона застройки индивидуальными домами с содержанием домашнего скота и птицы (Ж-1Б)

21-01-П/009 - ППТ

Малоэтажная многоквартирная жилая застройка  
по адресу: Краснодарский кр., Белореченский р-он, Юженское с.п.,  
пос. Южный, ул. Центральная, №16

Стадия	Лист	Листов
ПП	3	

Проект планировки территории

Схема расположения элемента  
планировочной структуры.  
М 1:25000

МУП "Архитектура  
и градостроительство  
МО Белореченский район"

Взам. инв. №

Подпись и дата

Инв.№ подл.

Изм.	Кол.	Лист	№ док.	Подпись	Дата
					10.21г.

Разработал  
Нач.отд.

Холодова  
Назаренко



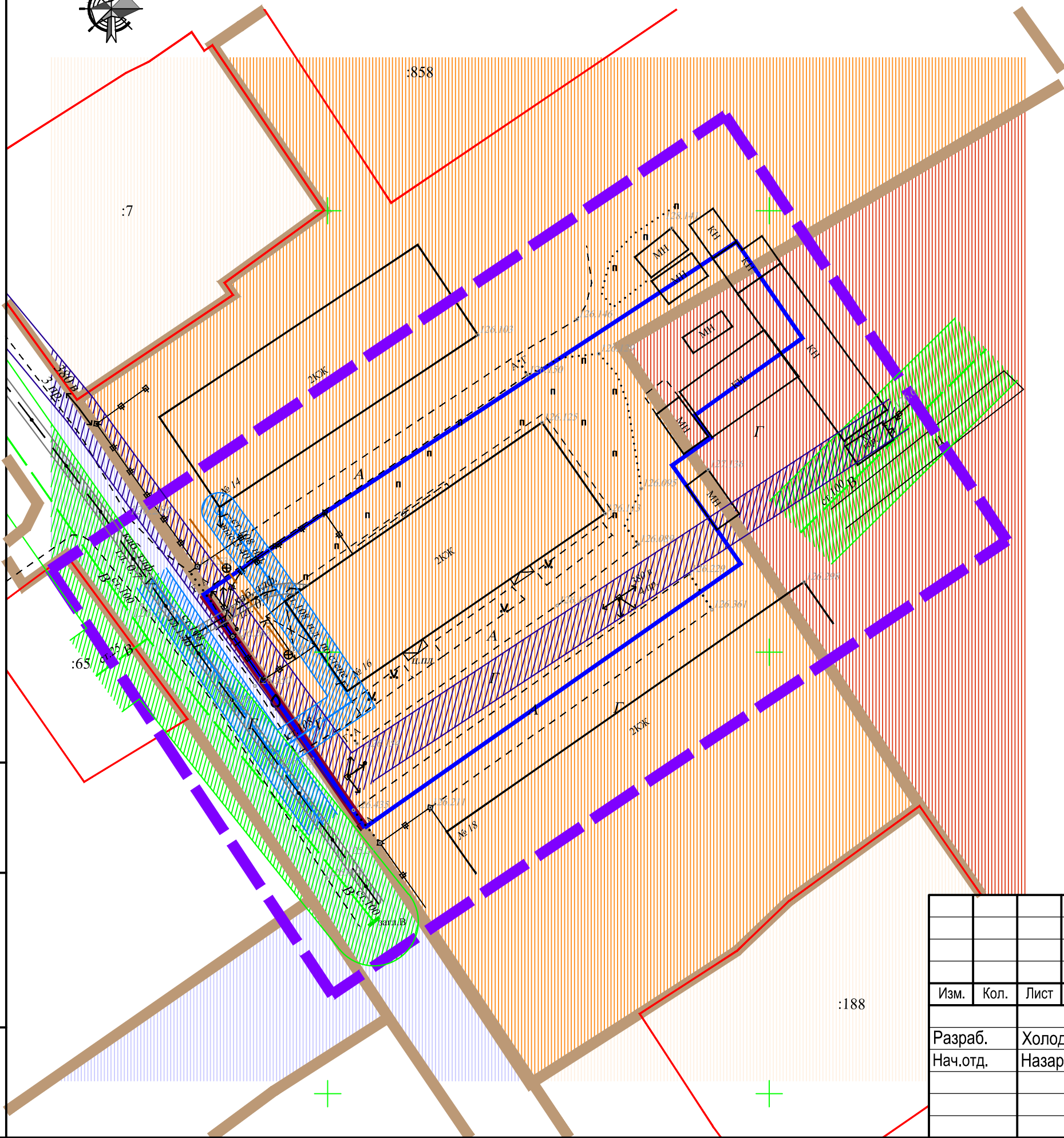
СХЕМА ГРАНИЦ ЗОН С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ  
ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- Границы территориальных зон (сущ.) по ПЗЗ
- Граница проектирования
- Устанавливаемые красные линии
- Границы земельных участков, стоящих на кадастровом учете
- Зона застройки малоэтажными жилыми домами (Ж-МЗ)
- Зона транспортной инфраструктуры (ИТ-2)
- Центральная зона делового, общественного и коммерческого назначения (ОД-1)
- Зона застройки индивидуальными жилыми домами с содержанием домашнего скота и птицы (Ж-1Б)

ЗОНЫ С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

- Охранная зона линейного объекта ВЛ-0,4 кВ
- Охранная зона водопровода
- Охранная зона газопровода низкого давления
- Охранная зона кабеля связи



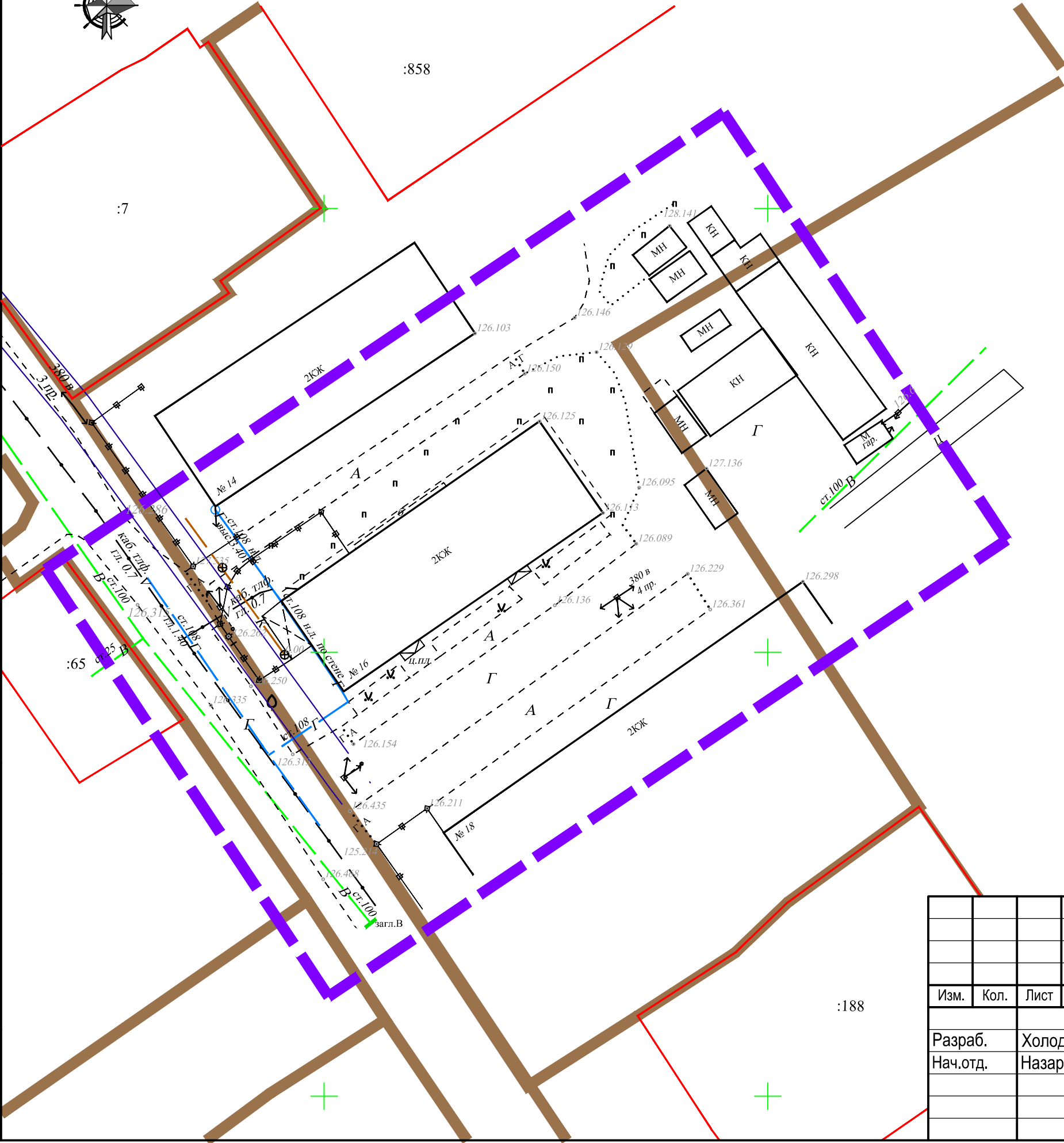
						21 - 01 - П/009 - ППТ		
						Малоэтажная многоквартирная жилая застройка по адресу: Краснодарский край, Белореченский район, Юженское с.п., пос. Южный, ул. Центральная, №16		
Изм.	Кол.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Проект планировки территории	Стадия	Лист
Разраб.					10.21г.		ПП	4
Нач.отд.						Схема границ зон с особыми условиями использования территории. М 1:500	МУП "Архитектура и градостроительство МО Белореченский район"	

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

СХЕМА ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ В ПЕРИОД ПОДГОТОВКИ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ УЧАСТКА

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- Границы территориальных зон (сущ.) по ПЗЗ
- Граница проектирования
- Границы земельных участков, стоящих на кадастровом учете
- Растительность
- Ограждение
- Линия электропередачи ВЛ-0,4 кВ
- Водопровод
- Газопровод низкого давления
- Кабель связи
- Канализация



						21 - 01 - П/009 - ППТ			
						Малоэтажная многоквартирная жилая застройка по адресу: Краснодарский край, Белореченский район, Юженское с.п., пос. Южный, ул. Центральная, №16			
Изм.	Кол.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Проект планировки территории	Стадия	Лист	Листов
Разраб.				<i>И. Холодова</i>	10.21г.		ПП	5	
Нач.отд.				<i>С. Назаренко</i>		Схема использования территории в период подготовки проекта планировки территории участка. М 1:500	МУП "Архитектура и градостроительство МО Белореченский район"		

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