

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

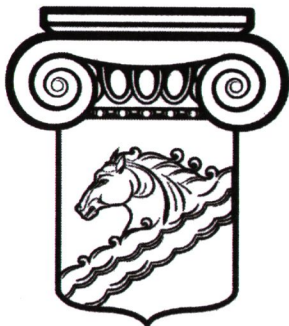
Заказчик: Родина Т.М.

Малоэтажная многоквартирная жилая застройка
по адресу: Краснодарский край,
Белореченский район, Юженское сельское поселение,
поселок Новый, улица Есенина, 14

ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

Проект планировки и межевания территории
17-164-ППТ, ПМТ

2018 г.



МУНИЦИПАЛЬНОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ
Архитектура и градостроительство
муниципального образования Белореченский район
Ленина ул., д. 66/1, г. Белореченск, Краснодарский край, 352630
e-mail: belora_arch@mail.ru

Свидетельство о допуске к определённому виду или видам работ, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства №2084 от 27 октября 2015 г.
Свидетельство о государственной регистрации юридического лица серия 23 №007205090

Заказчик: Родина Т.М.

**Малозэтажная многоквартирная жилая застройка
по адресу: Краснодарский край,
Белореченский район,
Южненское сельское поселение,
поселок Новый, улица Есенина, 14**

ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

Проект планировки и межевания территории

18-164-ППТ, ПМТ

И.о. директора МУП «Архитектура
и градостроительство МО
Белореченский район »



Л.И. Огородникова

2018 г.

Обозначение	Наименование	Примеч.
	Титульный лист	1
17-164-С	Содержание тома	2
17-164 - СП	Состав проектной документации.	3

ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

I. Положение о размещении объектов капитального строительства и характеристиках планируемого развития территории (Основная часть)

II. Материалы по обоснованию проекта планировки территории		
17-164-ППТ-С	Содержание	13
17-164-ППТ-ПЗ	1. Пояснительная записка	14-21
	2. Графическая часть	
17-164-ППТ-3	Схема расположения элемента планировочной структуры. М 1:25000	22
17-164-ППТ-4	Схема использования территории в период подготовки проекта планировки территории. М 1:500	23
17-164-ППТ-5	Схема границ зон с особыми условиями использования территории. М 1:5000	24

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ		
17-164-ПМТ-ПЗ	1. Пояснительная записка	25-30
	2. Графическая часть	
17-164-ПМТ-1	Чертеж межевания территории. М 1:500	31
Приложение	Постановление о подготовке проекта планировки и межевания территории	32
	Свидетельство о регистрации юридического лица	33

						18-164-С			
Изм.	Кол.	Лист	№ док	Подп.	Дата				
						Содержание тома	Стадия	Лист	Листов
Разраб.		Величко					П		1
							МУП "Архитектура и градостроительство МО Белореченский район"		
Нач. отд.		Назаренко							

СОСТАВ ПРОЕКТНОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ

№ тома	Обозначение	Наименование	Примеч.
1	17-164-ППТ	Проект планировки территории	
1	17-164-ПМТ	Проект межевания территории	

						18-164-СП			
Изм.	Кол.	Лист.	№ док	Подп.	Дата				
Разраб.		Величко				Состав проектной документации	Стадия	Лист	Листов
							П		1
Нач. отд.		Назаренко					МУП "Архитектура и градостроительство МО Белореченский район"		

ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

**И. ПОЛОЖЕНИЕ О РАЗМЕЩЕНИИ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО
СТРОИТЕЛЬСТВА И ХАРАКТЕРИСТИКАХ ПЛАНИРУЕМОГО
РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ
(Основная часть)**

СОДЕРЖАНИЕ

Обозначение	Наименование	Примечан
17-164-ППТ-С	Содержание	4
17-164-ППТ-ПЗ	Пояснительная записка	5-10
	Графическая часть	
ППТ-1	Чертеж планировки территории (основной чертеж). М 1:500	11
ППТ-2	Чертеж красных линий. М 1:500	12

						18-164-ППТ-С			
Изм.	Кол.	Лист.	№ док	Подп.	Дата	Положение о размещении объектов капитального строительства и характеристиках планируемого развития территории. Содержание	Стадия	Лист	Листов
Разраб.		Величко					П		1
Нач. отд.		Назаренко					МУП "Архитектура и градостроительство МО Белореченский район"		

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	Характеристика планируемого развития территории. Красные линии.	3
3	Плотность и параметры застройки территории.	4
4	Характеристика объектов капитального строительства.	4
5	Характеристика развития коммунальной инфраструктуры.	5
5.1	Водоснабжение.	5
5.2	Водоотведение.	5
5.3	Теплоснабжение.	5
5.4	Газоснабжение.	5
5.5	Электроснабжение.	5
5.7	Санитарная очистка территории.	5
6	Характеристика развития транспортной инфраструктуры.	6

						18-164-ППТ-ПЗ			
Изм.	Кол.	Лист.	№ док	Подп.	Дата				
						Пояснительная записка	Стадия	Лист	Листов
Разраб.		Величко					П	1	6
							МУП "Архитектура и градостроительство МО Белореченский район"		
Нач. отд.		Назаренко							
						Содержание			

ВВЕДЕНИЕ:

Проект планировки территории, расположенной по адресу: Краснодарский край, Белореченский район, Южненское сельское поселение, поселок Новый, улица Есенина, № 14, разработан на основании:

- заявления Родиной Татьяны Михайловны;
- постановления администрации Южненского сельского поселения "О подготовке документов по проекту межевания и планировки территории земельного участка под многоквартирный жилой дом по адресу: Белореченский район, Южненское сельское поселение, поселок Новый, улица Есенина, № 14" от 16.12.2015 г. № 319;
- постановления администрации муниципального образования Белореченский район "Об утверждении проекта планировки и проекта межевания территории под многоквартирный жилой дом по адресу: Белореченский район, поселок Новый, улица Есенина, № 14" от 06.05.2016 г. № 1200;
- топографической съемки, выполненной МУП "Архитектура и градостроительство муниципального образования Белореченский район.

При разработке проекта планировки учтены рекомендаций действующих нормативных документов:

- Градостроительный кодекс РФ от 29.12.2004 г. № 190-ФЗ;
- Земельный кодекс РФ от 25.10.01 г. № 136-ФЗ;
- СНиП 11-04-2003 Инструкция о порядке разработки, согласования, экспертизы и утверждения градостроительной документации (п. 3.2.2)
- Генеральный план Южненского сельского поселения Белореченского района Краснодарского края, утвержденных решением Совета Южненского сельского поселения Белореченского района Краснодарского края, от 27.05.2016 г. № 303.
- 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 отношении застроенной территории для установления границ земельного участка, на котором размещен объект капитального строительства - многоквартирный жилой дом (блокированного типа) с хозяйственными постройками.

Проект планировки территории является основанием для разработки проекта межевания территории.

						18-164-ПЗ	Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата		2

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

Проект планировки разрабатывается на застроенной территории, расположенной в Белореченском районе, на территории Южненского сельского поселения в северо-западной части поселка Новый.

Планируемая территория находится по улице Есенина.

По виду использования земельного участка территориальная зона не меняется.

В границах проектируемой территории имеются планировочные ограничения:

- Охранная зона линии электропередач ЛЭП 10 кВ (10 метров по обе стороны от провода);
- Охранная зона памятника истории с временной границей 40 метров.

2. Характеристика планируемого развития территории. Красные линии.

Проектное решение разработано 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 учтен существующий транспортный и пешеходный доступ к проектируемой территории.

Красные линии.

Красные линии в границах населенного пункта не установлены.

Местоположение проектируемых красных линий в границах проектных работ определены с учетом границ территориальной зоны Ж-1Б, ОД-2, Ж-МЗ и границ смежных земельных участков стоящих на кадастровом учете (ППТ-2).

Местоположение границ проектируемого земельного участка для существующего объекта капитального строительства - многоквартирный жилой дом блокированного типа установлено с северо-западной стороны по устанавливаемой красной линии вдоль улице Есенина, с юго-западной

						18-164-ПЗ	Лист
							3
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата		

стороны граница установлена с учетом фактического землепользования и с учетом прохода между территорией с соседним двухквартирным жилым домом №16. С юго-восточной стороны граница определена вдоль блока гаражей.

С восточной стороны по территории смежного земельного участка необходимо установить сервитут для проезда к квартирам № 1 и № 2, расположенным в дворовой части жилого дома.

ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ

№ п/п	Наименование	Площ. м²	Примечание
1	Площадь земельного участка под многоквартирный жилой дом (блокированного типа)	1494	

3. Плотность и параметры застройки территории.

В соответствии с параметрами застройки территории в пределах земельного участка, установленных градостроительным регламентом, плотность застройки земельного участка не должна превышать 60%.

В площадь застройки должны включаться:

- Объекты капитального строительства;
- Встроенные или отдельно стоящие коллективные хранилища сельскохозяйственных продуктов (для многоквартирных домов);
- Площадки для сбора твердых бытовых отходов;
- Гаражи-автостоянки.

Фактическая плотность застройки при площади застройки проектируемой территории 489 кв.м. составляет:

$$489 \text{ кв.м.} : 1494 \text{ кв.м.} = 0,327 \times 100\% = 32,7\%,$$

что не превышает предельные параметры разрешенного использования земельных участков.

4. Характеристика объектов капитального строительства.

Проектная документация разрабатывается на территорию, расположенную в существующей усадебной жилой застройке с расположенным на ней одноэтажным многоквартирным (восьми квартирный) жилым домом (блокированного типа), хозяйственными строениями и навесами.

						18-164-ПЗ	Лист
							4
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата		

5. Характеристика развития коммунальной инфраструктуры.

Существующее положение:

С северо-западной стороны участка проектирования располагается трансформаторная подстанция с подводящей линией электропередач ЛЭП 10кВ. и ЛЭП до 1 кВ. Вдоль улице Есенина проходят магистральные инженерные сети: водопровод, газопровод.

5.1 Водоснабжение.

Источниками водоснабжения многоквартирного жилого дома (блокированного типа) являются трубчатые колодцы.

5.2. Водоотведение

Бытовые сточные воды от многоквартирного жилого дома (блокированного типа) отводятся по самотечным МОС.

5.3. Теплоснабжение.

В многоквартирном жилом доме (блокированного типа) горячее водоснабжение и теплоснабжение осуществляется индивидуально от поквартирных газовых тепловых агрегатов.

5.4. Газоснабжение.

Источниками газоснабжения многоквартирного жилого дома (блокированного типа) является существующая сеть линии газопровода проходящей с улицы Есенина.

5.5. Электроснабжение.

Источниками электроснабжения многоквартирного жилого дома (блокированного типа) является существующая сеть линии электропередач проходящей по улице Есенина.

5.6. Санитарная очистка территории.

Твердые бытовые отходы собираются унитарным способом (отсутствует

						18-164-ПЗ	Лист
							5
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата		

раздельный способ). Для сбора ТБО применяются контейнеры с последующим вывозом спецавтотранспортом на полигон ТБО г. Белореченска.

6. Характеристика развития транспортной инфраструктуры.

Улично-дорожная сеть в границах проектных работ представлена улицей Есенина, обеспечивает удобную, быструю и безопасную связь со всеми функциональными зонами поселения.

Существующая автодорога имеет асфальтовое дорожное покрытие.

Для пешеходной связи на территории предусмотреть устройство тротуаров шириной не менее 1,5 м.

Для организации внутриворового проезда к квартирам № 1 и № 2 необходимо установить сервитут (проезд) шириной не менее 3,5 метров на смежном земельном участке с кадастровым номером 23:39:1003001:9.

						18-164-ПЗ	Лист
							6
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата		