

ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

II. МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ.

СОДЕРЖАНИЕ

Обозначение	Наименование	Примечан
17-164-ППТ-С	Содержание	13
17-164-ППТ-ПЗ	Пояснительная записка	14-21
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

						18-164-ППТ-С		
Изм.	Кол.	Лист.	№ док	Подп.	Дата			
Разраб.	Величко					Материалы по обоснованию проекта планировки Содержание	Стадия П	Лист 1
Нач. отд.	Назаренко						МУП "Архитектура и градостроительство МО Белореченский район"	

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

СОДЕРЖАНИЕ

№ п/п	Наименование	Лист
1	Общая характеристика территории в границах поселения (существующее положение).	2
1.1	Расположение планируемой территории в структуре поселения	2
1.2	Обоснование определения границ зоны планируемого размещения объекта капитального строительства.	2
1.3	Зоны с особыми условиями использования территории, планировочные ограничения.	2
1.4	Характеристика улично-дорожной сети.	7
1.5	Сведения об объектах культурного наследия.	7
2	Выводы общей характеристики территории.	8

						18-164-ППТ-С		
Изм.	Кол.	Лист	№ док.	Подп.	Дата			
Разраб.	Величко					Пояснительная записка Содержание	Стадия	Лист
							П	1
Нач. отд.	Назаренко						Листов	
							МУП "Архитектура и градостроительство МО Белореченский район"	
							8	

1. Общая характеристика территории (существующее положение)

1.1. Расположение планируемой территории в структуре поселения

В соответствии с Генеральным планом, утвержденным решением Совета Юженского сельского поселения и по итогам анализа состояния территории земельный участок расположен в границах населенного пункта в центральной части пос. Новый существующей усадебной жилой застройке.

1.2. Обоснование определения границ зоны планируемого размещения объектов капитального строительства.

В период подготовки проекта планировки проектируемая территория используется в соответствии с генеральным планом и правилам землепользования и застройки Юженского сельского поселения.

В границах проектных работ на проектируемом земельном участке расположен многоквартирный (восьми квартирный) жилой дом (блокированного типа) и хозяйственные строения с навесами. Многоквартирный жилой дом (блокированного типа) расположен вдоль улицы Есенина. В границах проектируемой территории имеются подводящие газопровод низкого давления и линия электропередач до 1 кВ к существующему многоквартирному жилому дому (блокированного типа).

1.3. Зоны с особыми условиями использования территории, планировочные ограничения.

В соответствии с Правилами землепользования и застройки территории Юженского сельского поселения Белореченского района, утвержденных решением Совета Юженского сельского поселения от 27.05.2016 г. № 303, проектируемый участок расположен в территориальной зоне Ж-1Б "Зона застройки индивидуальными жилыми домами с содержанием домашнего скота и птицы" на котором размещен многоквартирный жилой дом (блокированного типа) с хозяйственными постройками.

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

ОСНОВНЫЕ ВИДЫ 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	Многоквартирные жилые дома (блокированного типа);	минимальная/максимальная площадь земельных участков - 400 /5000 кв. м; минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) - 12 м; максимальное количество надземных этажей зданий - 4 этажа (включая мансардный этаж); максимальный процент застройки в границах земельного участка - 60%;

ВСПОМОГАТЕЛЬНЫЕ ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА:

ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ	ПРЕДЕЛЬНЫЕ ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА
Встроенные или отдельно стоящие коллективные хранилища сельскохозяйственных продуктов (для многоквартирных домов).	Максимальное количество надземных этажей - не более 1 эт. Общая площадь коллективных хранилищ сельскохозяйственных продуктов определяется из расчета 4 - 5 м ² на одну семью.
Площадки для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста, для отдыха взрослого населения, для занятий физкультурой, для хозяйственных целей и выгула собак.	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

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

Гостевые автостоянки для парковки легковых автомобилей посетителей Гостевые автостоянки для парковки легковых автомобилей посетителей.	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
Площадки для сбора твердых бытовых отходов.	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.
Гаражи-автостоянки на территории жилой, смешанной жилой застройки (встроенные, встроенно-пристроенные, подземные) до 150 машино-мест.	Подъезды к гаражам-автостоянкам должны быть изолированы от площадок для отдыха и игр детей, спортивных площадок. Размещение отдельно стоящих гаражей на 1 машино-место и подъездов к ним на придомовой территории многоквартирных домов не допускается. При устройстве гаражей (в том числе пристроенных) в цокольном, подвальном этажах одно-, двухквартирных усадебных и блокированных домов допускается их проектирование без соблюдения нормативов расчета стоянок автомобилей. На территории с застройкой жилыми домами с приквартирными участками (одно-, двухквартирными и многоквартирными блокированными) гаражи-стоянки следует размещать в пределах отведенного участка. На территории малоэтажной застройки на приусадебных участках запрещается строительство гаражей для грузового транспорта и транспорта для перевозки людей, находящегося в личной собственности, кроме автотранспорта с максимальной разрешенной массой не более 3,5 тонн.

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

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

- для жилых и общественных зданий 3 м (кроме приквартирных участков в сложившейся застройке, при ширине земельного участка 12 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:

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

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

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.

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 приквартирных 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.

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

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

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.

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.

В границах зон затопления, подтопления запрещаются:

- 1) использование сточных вод в целях регулирования плодородия почв;
- 2) размещение кладбищ, скотомогильников, мест захоронения отходов производства и потребления, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ, пунктов хранения и захоронения радиоактивных отходов;
- 3) осуществление авиационных мер по борьбе с вредными организмами.

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. (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).

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

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 31, 32, 33, 34, 35 настоящих Правил.

В соответствии с картой градостроительного зонирования территории Южненского сельского поселения Белореченского района в границах проектных работ существуют зоны с особыми условиями:

- линия электропередач 10 кВ с охранной зоной 10 метров по обе стороны от проводов;
- ориентировочная охранный зона объекта культурного наследия 40 метров.

1.4. Характеристика улично-дорожной сети.

Транспортная схема проектируемой территории соответствует фактическому использованию и сложившейся планировки поселка Нового и решениям Генерального плана Южненского сельского поселения.

Улично-дорожная сеть участка проектирования представлена улицей Есенина и обеспечивает удобную, быструю и безопасную связь со всеми функциональными зонами поселения.

Дорожная сеть на подъездах к проектируемому участку находится в удовлетворительном состоянии.

1.5. Сведения об объектах культурного наследия.

В соответствии с генеральным планом Южненского сельского поселения Белореченского района часть территории проектных работ попадает в границы зоны охраны объекта культурного наследия регионального значения «Братская могила советских воинов, 1942-1943 годы», расположенного в пос. Новый, ул. Есенина, 18, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации. Граница зоны охраны - 40 метров от границы территории объекта культурного наследия по всему периметру.

						18-164-ПЗ	Лист
							7
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата		

2. Выводы общей характеристики территории

При проведении комплексного анализа территории учтены существующая планировочная структура, планировочные ограничения, наличие объектов капитального строительства, наличие смежных земельных участков стоящих на кадастровом учете.

В границах проектных работ имеется возможность формирования земельного участка для малоэтажного жилищного строительства под существующий многоквартирный жилой дом (блокированного типа) при условии установления сервитута на смежном земельном участке с кадастровым номером 23:39:1003001:9.

После утверждения проекта планировки территории необходимо внести изменения в градостроительную документацию Южненского сельского поселения, в связи с установлением красных линий в границах проектирования и изменением границ территориальной зоны Ж-1Б в соответствии с существующими границами смежного земельного участка с кадастровым номером 23:39:1003001:9 вдоль внутриквартального проезда в северо-восточной части проектируемой территории.

						18-164-ПЗ	Лист
							8
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата		