

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: Л.И.Чернышёва

МАЛОЭТАЖНАЯ МНОГОКВАРТИРНАЯ
ЖИЛАЯ ЗАСТРОЙКА

по адресу: Краснодарский край, Белореченский район,
Южненское с/п, пос. Заречный, ул. Клубная, №22

ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

Том 1

Проект планировки территории

18 - 281 - 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: Л.И.Чернышёва

**МАЛОЭТАЖНАЯ МНОГОКВАРТИРНАЯ
ЖИЛАЯ ЗАСТРОЙКА**

по адресу: Краснодарский край, Белореченский район,
Юженское с/п, пос. Заречный, ул. Клубная, №22

ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

Том 1

Проект планировки территории

18 - 281 - ППТ

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



И.Огородникова

2018 г.

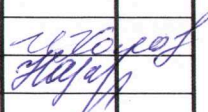
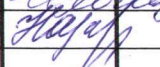
СОДЕРЖАНИЕ ТОМА

Обозначение	Наименование	Примеч.
18 - 281 - С	Содержание тома	2
18 - 281 - СП	Состав проектной документации	3
I. Положение о размещении объектов капитального строительства и характеристиках планируемого развития территории		
18 - 281 - ПЗ	Текстовая часть - Пояснительная записка	4-13
	Графическая часть	
ППТ-1	Чертеж красных линий. М 1:1000	14
ППТ-2	Чертеж планировки территории. М 1:1000	15
II. Материалы по обоснованию проекта планировки территории		
18 - 281 - ПЗ	Текстовая часть - Пояснительная записка	16-19
	Графическая часть	
ППТ-3	Схема расположения элемента планировочной структуры. М 1:25000	20
ППТ-4	Схема границ зон с особыми условиями использования территории. М 1:1000	21
ППТ-5	Схема использования территории в период подготовки проекта планировки территории участка. М 1:1000	22
Приложение:	Задание на проектирование	23-24
	Постановление о возможности формирования земельного участка	25
	Свидетельство о государственной регистрации юридического лица серия 23 №007205090	26

						18 - 281 - С		
Изм.	Кол.	Лист	№ док	Подпись	Дата			
Разраб.	Холодова					Содержание тома	Стадия	Лист
Нач.отд.	Назаренко						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	

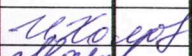

						18 - 281 - СП		
Изм.	Кол.	Лист	№ док	Подпись	Дата			
Разраб.	Холодова					Состав проектной документации	Стадия	Лист
Нач.отд.	Назаренко						ПП	1
							МУП "Архитектура и градостроительство МО Белореченский район"	

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	3-7
3.1.	Расчет нормативной площади проектируемого земельного участка существующего многоквартирного жилого дома	8
3.2.	Плотность и параметры застройки территории	8-9
3.3.	Планируемые к размещению объекты капитального строительства	9
4	Характеристики развития системы транспортного обслуживания территории	9-10

						18 - 281 - ПЗ		
Изм.	Кол.	Лист	№ док	Подпись	Дата			
Разраб.		Холодова				Положение о размещении объектов капитального строительства и характеристиках планируемого развития территории.	Стадия ПП	Лист 1
Нач.отд.		Назаренко				Пояснительная записка	Листов 10	
							МУП "Архитектура и градостроительство МО Белореченский район"	

ВВЕДЕНИЕ

Проект планировки территории, расположенной по адресу: Краснодарский край, Белореченский район, Юженское сельское поселение, пос. Заречный, ул. Клубная, №22, разработан на основании:

- заявления Чернышевой Любви Ивановны, договора от 28.09.2018г. №01-П/281;

- постановления администрации МО Белореченский район о подготовке проекта планировки и проекта межевания территории под малоэтажную многоквартирную жилую застройку от 22.10.2018г. №2336;

- 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 Юженского сельского поселения Белореченского района Краснодарского края, утвержденный решением Совета Юженского сельского поселения Белореченского района от 29.03.2011г. №82 (изм. от 13.05.2014г. №233; от 27.08.2015г. №53);

- Правила землепользования и застройки Юженского 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";

- СП 30-101-98 "Методические указания по расчету нормативных размеров земельных участков в кондоминиумах", утвержденных 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 трехэтажный многоквартирный жилой дом.

Проект планировки территории является основанием для выполнения проекта межевания.

						18 - 287 - ПЗ	Лист
Изм.	Кол.	Лист	№ док.	Подпись	Дата		2

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

В соответствии с Генеральным планом Южненского сельского поселения планируемый участок расположен в центральной части поселка Заречного .

Проектируемая территория ограничена с северной стороны ул. Советской, с западной стороны ул. Вишневой, с южной и восточной - ул. Клубной.

В соответствии с картой существующих и планируемых зон с особыми условиями использования территории проектируемый земельный участок частично попадает в ориентировочную границу санитарно-защитной зоны от производственных, сельскохозяйственных предприятий и объектов специального назначения и находится на территории существующей малоэтажной секционной жилой застройки .

Рельеф основной части ровный, спокойный. За границами проектных работ располагается территория транспортной инфраструктуры, территория индивидуальной жилой застройки и территория режимных объектов. В границах проектируемой территории находятся объекты инженерной инфраструктуры .

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 в пределах границы проектирования с учетом существующих объектов капитального строительства, границ земельных участков стоящих на кадастровом учете и проектируемых границ территориальных зон Ж -МЗ и Ж-1Б.

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 .

						18 - 281 - ПЗ	Лист
Изм.	Кол.	Лист	№ док.	Подпись	Дата		3

Основная цель проекта - разработка рационального планировочного решения территории малоэтажной многоквартирной жилой застройки, определение границ зоны размещения существующего трехэтажного многоквартирного жилого дома, с учетом границ смежных земельных участков с кадастровыми номерами 23:39:1001002:8 и 23:39:1001002:321, устанавливаемой красной линии и проектируемой границы территориальной зоны Ж -МЗ.

По виду использования земельного участка территориальная зона не меняется.

Параметры разрешенного использования земельного участка и объектов капитального строительства для проектируемого земельного участка, расположенного в территориальной зоне Ж-МЗ "Зона застройки малоэтажными жилыми домами", предусмотреть в соответствии с Правилами землепользования и застройки Южненского сельского поселения Белореченского района .

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	Многоквартирные жилые дома (секционные, галерейные, коридорные)	Минимальная/максимальная площадь земельных участков - 400/5000 м ² ; 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 и параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства

ВИДЫ	ПАРАМЕТРЫ
Встроенные или отдельно стоящие коллективные хранилища сельскохозяйственных продуктов (для многоквартирных домов).	Максимальное количество надземных этажей - не более 1эт. 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 м ² на одну семью.

						18 - 281 - ПЗ	Лист
Изм.	Кол.	Лист	№ док.	Подпись	Дата		4

<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 2эт. (при условии обеспечения нормативной инсоляции на территории соседних 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, расположенных на соседних земельных участках, должно быть не менее - 6 м.</p> <p>Группы сараев должны содержать не более 30 блоков каждая. Площадь застройки сблокированных сараев не должна превышать 800 м².</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> <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>Площадки для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста, для отдыха взрослого населения, для занятий физкультурой, для хозяйственных целей и выгула собак.</p> <p>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.</p> <p>Минимально допустимое расстояние от окон жилых и зданий до площадок:</p> <p>для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста - не менее 12 м;</p> <p>для отдыха взрослого населения - не менее 10 м;</p> <p>для занятий физкультурой, в зависимости от шумовых характеристик (наибольшие значения принимаются для футбольных площадок, наименьшие - для площадок для настольного тенниса), - 10 - 40 м;</p> <p>для хозяйственных целей - не менее 20 м;</p> <p>для выгула собак - не менее 40 м;</p> <p>Расстояния от площадок для сушки белья не нормируются.</p>																								
<table><tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>Изм.</td><td>Кол.</td><td>Лист</td><td>№ док.</td><td>Подпись</td><td>Дата</td></tr></table>							Изм.	Кол.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	<table><tr><td colspan="5">18 - 281 - ПЗ</td><td>Лист</td></tr><tr><td colspan="5"></td><td>5</td></tr></table>	18 - 281 - ПЗ					Лист						5
Изм.	Кол.	Лист	№ док.	Подпись	Дата																				
18 - 281 - ПЗ					Лист																				
					5																				

						9	
						Расстояния от площадок для хозяйственных целей до наиболее удаленного входа в жилое здание - не более 100 м.	
Площадки для сбора твердых бытовых отходов.						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 - 2 м. Расстояние от площадок с контейнерами до окон жилых домов, 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.						Минимальная/максимальная площадь земельных участков и максимальный процент застройки в границах земельного участка должен соответствовать параметрам основного или условно разрешенного вида использования земельных участков. Максимальное количество надземных этажей - не более 2. 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 земельными 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.	
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: 3) улиц, от жилых зданий - 3 м; 4) проездов, от жилых зданий - 3 м; 5) 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.							
						18 - 281 - ПЗ	
						Лист	
Изм. Кол. Лист № док. Подпись Дата						6	

До границы соседнего земельного участка расстояния по санитарно-бытовым условиям должны быть не менее:

- от 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.

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

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.

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

						18 - 281 - ПЗ	Лист 7
Изм.	Кол.	Лист	№ док.	Подпись	Дата		

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 :

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

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

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

Уз.д. - удельный показатель земельной доли для зданий разной этажности .

Нормативный размер земельного участка для 3-х этажного 24-х квартирнo-го жилого дома по ул. Клубной, 22, построенного в 1985 году, с общей площадью жилых помещений 1296 м² составляет:

$$S_{\text{норм.к.}} = 1296 \text{ м}^2 \times 1,85 = 2398 \text{ м}^2$$

Границы проектируемого земельного участка для размещения многоквартирного жилого дома №22 по ул. Клубной определены с учетом красных линий, установленных данным проектом планировки, границ смежных земельных участков с кадастровыми номерами 23:39:1001002:8 для размещения малоэтажного многоквартирного жилого дома и 23:39:1001002:321 для размещения гаража, с учетом противопожарного проезда вокруг жилого дома и противопожарного водоема .

Площадь проектируемого земельного участка составляет **5000 м²**.

3.2. Плотность и параметры застройки территории

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 3-х этажного 24-х квартирнo-го жилого дома 650 м², хозяйственных построек (198 м²), составляет:

						18 - 281 - ПЗ	Лист
Изм.	Кол.	Лист	№ док.	Подпись	Дата		8

$$848 \text{ м}^2 : 5261 \text{ м}^2 = 0,16 \times 100\% = 16\%$$

Планируемый земельный участок для размещения существующего 3-х этажного 24-х квартирного жилого дома не превышает предельные параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

Технико-экономические показатели

№	Наименование	Площадь, кв.м.	Примеч.
	Территория проектирования	27234,0	
1	Территориальная зона Ж-МЗ	21935,0	изм.
1.1	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка под многоквартирный жилой дом по ул . Клубной, 22	5000,0	проект.
1.2	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка под многоквартирный жилой дом по ул . Клубной, 20	10369,0	сущ.
1.3	Индивидуальная жилая застройка по ул . Вишневой, 2Б (земельный участок с кадастровым номером 23:39:1001002:900)	917,0	сущ.
1.4	Земельный участок для размещения гаража по ул. Клубной, 20 с кадастровым номером 23:39:1001002:321	36,0	сущ.
1.5	Резервная незастроенная территория	5613,0	сущ.
2	Территориальная зона Ж-1Б	5299,0	изм.
2.1	Застройка индивидуальными жилыми домами с содержанием домашнего скота и птицы	5299,0	сущ.

3.3. Планируемые к размещению объекты капитального строительства

На проектируемом земельном участке под малоэтажную многоквартирную жилую застройку имеется существующий объект капитального строительства - 3-х этажный 24-х 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, и дальнейшее ее развитие.

						18 - 281 - ПЗ	Лист
Изм.	Кол.	Лист	№ док.	Подпись	Дата		9

Определены размеры ширины улиц в красных линиях по ул. Клубной от 12 до 20 м, по ул. Вишневой от 16 до 20,8 м, по ул. Советской от 9,7 м до 13,2 м.

Подъезд к проектируемому земельному участку с существующим объектом капитального строительства (3-х этажный 24-х квартирный жилой дом) осуществляется с улицы Клубной .

						18 - 281 - ПЗ	Лист
							10
Изм.	Кол.	Лист	№ док.	Подпись	Дата		