

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	2-3
1.4	Зоны с особыми условиями использования территории, планировочные ограничения	3
1.5	Сведения об объектах культурного наследия	3
2	Выводы общей характеристики территории	4

						18 - 281 - ПЗ		
Изм.	Кол.	Лист	№док	Подпись	Дата			
Разраб.	Холодова					Материалы по обоснованию проекта планировки. Пояснительная записка	Стадия	Лист
Нач.отд.	Назаренко						ПП	1
								Листов
						4		
						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 Юженского сельского поселения и по итогам анализа состояния территории проектируемая территория расположена в границах населенного пункта на территории существующей малоэтажной секционной жилой застройки в центральной части поселка Заречного с существующими многоквартирными жилыми домами №20 и №22, расположенными по улице Клубной .

Проектируемый участок в границах проекта планировки с существующим многоквартирным жилым домом №22 используется под малоэтажной многоквартирной жилой застройки .

В соответствии с решениями Генерального плана поселка Заречного настоящим проектом планировки предусматривается сохранение сложившейся улично-дорожной сети с изменением границ территории общего пользования .

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

Проект планировки разрабатывается на территории, ограниченной с северной стороны улицей Советской, с западной стороны улицей Вишневой, с южной и восточной - улицей Клубной.

Площадь участка в границах проектирования составляет 20093,0 м² (2 га).

В период подготовки проекта планировки территория в границах проектных работ застроена двумя трехэтажными 24-квартирными жилыми домами, отдельные объекты капитального строительства хозяйственного назначения, а также подводящие сети коммунального назначения - водопровод, газопровод низкого давления, канализация, кабель связи и линия электропередач ВЛ 0,4 кВ.

1.3. Характеристика улично-дорожной сети

Планируемая территория расположена в Юженском сельском поселении, в центральной части поселка Заречного по улице Клубной .

						18 - 281 - ПЗ	Лист
Изм.	Кол.	Лист	№ док.	Подпись	Дата		2

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

Дорожное полотно в настоящее время имеет асфальтовое покрытие .

1.4. Зоны с особыми условиями использования территории, планировочные ограничения

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

Проектируемый земельный участок под малоэтажную многоквартирную жилую застройку находится в территориальной зоне Ж-МЗ "Зона застройки малоэтажными жилыми домами ".

В границах проектных работ имеются планировочные ограничения :

- охранная зона подводящего газопровода низкого давления - 2 м в обе стороны от трубопровода ;
- охранная зона водопровода - 5 м в обе стороны от трубопровода ;
- охранная зона канализации - 5 м в обе стороны от трубопровода ;
- охранная зона линии электропередач - 2 м от столба;
- охранная зона кабеля связи - 2 м в обе стороны от кабеля .

1.5. Сведения об объектах культурного наследия

В соответствии с Генеральным планом, картой существующих и планируемых 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 проектируемой территории учтены: существующая планировочная структура, границы земельных участков стоящих на кадастровом учете , границы территориальных зон .

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

В соответствии с Правилами землепользования и застройки Южненского сельского поселения Белореченского района в границах проектирования имеется возможность формирования земельного участка с основным видом использования - [2.1.1.] Малоэтажная многоквартирная жилая застройка, для размещения существующего объекта капитального строительства - 3-х этажного 24-х квартир жилого дома с установлением красных линий квартала и с изменением границ существующих территориальных зон Ж -МЗ и Ж-1Б.

После утверждения проекта планировки территории имеется возможность формирования и освоения участков незастроенной резервной территории в границах проектных работ для размещения объектов капитального строительства в соответствии с параметрами территориальной зоны Ж-МЗ «Зона застройки малоэтажными жилыми домами» Правил землепользования и застройки Южненского сельского поселения .

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