

## II. Материалы по обоснованию проекта планировки

### 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	Общие сведения по использованию территории в структуре поселения	2
1.3	Зоны с особыми условиями использования территории, планировочные ограничения	2-6
1.4	Характеристика улично-дорожной сети	7
1.5	Сведения об объектах культурного наследия	7
2	Выводы общей характеристики территории	7

Взам. инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл.

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата
Разраб.		Родионова			02.18
Нач. отд.		Назаренко			02.18

# 2018 - 208 - ПЗ

Материалы по обоснованию проекта планировки

Пояснительная записка

Стадия	Лист	Листов
П	1	7
МУП " Архитектура и градостроительство МО Белореченский район "		

## **1. Общая характеристика территории (существующее положение)**

### **1.1. Расположение планируемой территории в структуре поселения**

*В соответствии с Генеральным планом Южненского сельского поселения Белореченского района Краснодарского края планируемая территория расположена в юго-восточной части пос. Заречного с южной стороны ул. Клубной.*

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

*На период подготовки проекта планировки территория проектируемого участка застроена объектами капитального строительства - 4хквартирным жилым домом и хозяйственными постройками.*

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

*В соответствии с Правилами землепользования и застройки Южненского сельского поселения Белореченского района Краснодарского края и по итогам анализа состояния территории проектируемый участок расположен в территориальной зоне Ж-1Б "Зона застройки индивидуальными жилыми домами с содержанием домашнего скота и птицы", выделенной для обеспечения правовых, социальных, культурных, бытовых условий формирования жилых районов из отдельно стоящих индивидуальных жилых домов усадебного типа с возможностью ведения развитого личного подсобного хозяйства, а также с минимально разрешенным набором услуг местного значения.*

Име. № подл.	Подпись и дата	Взам. ине. №							<b>2018 - 208 - ПЗ</b>	Лист
										2
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата					

**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	2-4 - квартирные жилые дома	<p>минимальная / макси- мальная площадь зе- мельных участков - 400/3500 кв. м; минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) - 12 м; максимальное коли- чество надземных эта- жей зданий - 2 этажа (включая мансардный этаж); максимальный про- цент застройки в грани- цах земельного участка - 60%</p>

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	<p align="center"><b>2018 - 208 - ПЗ</b></p>	Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата		
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата		

Взам. инв. №

Подпись и дата

Изм. № подл.

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

ВИДЫ	ПАРАМЕТРЫ
<p>Постройки хозяйственного назначения (летние кухни, хозяйственные постройки, кладовые, бани, бассейны, теплицы, оранжереи, сады, огороды, навесы) индивидуального использования.</p> <p>Хозяйственные постройки для содержания скота и птицы, хранения кормов, инвентаря, топлива и других хозяйственных нужд, а также - хозяйственные подъезды и скотопрогоны (для территорий с местами приложения труда и с возможностью ведения развитого товарного личного подсобного хозяйства, сельскохозяйственного производства, садоводства, огородничества)</p>	<p>Максимальное количество надземных этажей зданий - не более 2 эт. при условии обеспечения нормативной инсоляции на территории соседних земельных участков).</p> <p>Максимальная высота - 8 м.</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>Общая площадь помещений - до 100 кв. м. Общая площадь теплиц - до 2000 кв. м.</p> <p>Расстояние от хозяйственных построек до красных линий улиц и проездов не менее - 5м.</p> <p>Расстояние от окон жилых комнат до стен соседнего дома, расположенных на соседних земельных участках, должно быть не менее - 6м.</p> <p>Минимальный отступ от границ соседнего земельного участка до вспомогательных строений ЛПХ - 4 м.</p> <p>Минимальный отступ от жилого дома до построек для содержания и разведения домашнего скота и птицы - 10 м.</p> <p>Допускается блокировка хозяйственных построек на смежных приусадебных земельных участках по взаимному (удостоверенному) согласию домовладельцев при новом строительстве с учетом противопожарных требований.</p> <p>Группы сараев должны содержать не более 30 блоков каждая. Площадь застройки сблокированных сараев не должна превышать 800м<sup>2</sup>.</p>

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата

# 2018 - 208 - ПЗ

Лист

4

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 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.

Надворные туалеты, гидронепроницаемые выгребы, септики.

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 зданий - не более 1.

Расстояние от соседнего жилого дома не менее - 12 м.

Расстояние от источника питьевого водоснабжения не менее - 12 м.

Для туалетов - расстояние от красной линии не менее - 10 м.

Расстояние от границы смежного земельного участка - 4 м.

Взам. инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл.

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата

2018 - 208 - ПЗ

Лист

5

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.

Расстояние до красной линии:

- 3) улиц, от жилых и общественных зданий - 3 м;
- 4) проездов, от жилых и общественных зданий - 3 м;
- 5) 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.

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

- от усадебного одно-, двухквартирного и 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.

Все жилые дома и хозяйственные постройки должны быть обеспечены системами водоотведения с кровли с целью предотвращения подтопления соседних земельных участков и строений.

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).

Проектируемый земельный участок частично находится в границах временной охранной зоны памятника архитектуры, расположенного на территории режимного объекта - "Белореченской воспитательной колонии".

В границах проектируемой территории имеется планировочное ограничение - надземный газопровод низкого давления с охранной зоной 2,0 м по обе стороны от газопровода.

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата

2018 - 208 - ПЗ

Лист

6

### 1.4. Характеристика улично-дорожной сети

Проектируемый земельный участок расположен в пос. Заречном с южной стороны ул. Клубной. Улично-дорожная сеть развита.

К проектируемой территории имеется транспортный и пешеходный доступ.

### 1.5. Сведения об объектах культурного наследия

В проектных границах объекты культурного наследия - памятники истории и культуры отсутствуют, но проектируемый земельный участок частично находится в границах временной охранной зоны памятника архитектуры, расположенного на территории режимного объекта - "Белореченской воспитательной колонии" (смотри лист 2018-208-ПП-5).

## 2. Выводы общей характеристики территории

Территория в границах проектных работ имеет все предпосылки для формирования земельного участка с основным видом использования - малоэтажная многоквартирная жилая застройка с изменением местоположения красной линии, границы территориальных зон Ж-1Б и ИТ-2 по ул. Клубной при условии внесения изменений в Генеральный план Южненского сельского поселения Белореченского района Краснодарского края и в Правила землепользования и застройки Южненского сельского поселения Белореченского района Краснодарского края.

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата

2018 - 208 - ПЗ

Лист
7