



**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

ВЫПИСКА ИЗ РЕЕСТРА ЧЛЕНОВ САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ  
АС "Национальный альянс проектировщиков "ГлавПроект"  
№9 от 24.12.2019г. СРО-П-174-01102012

Заказчик: И.Н.Пионтковская

**МАЛОЭТАЖНАЯ МНОГОКВАРТИРНАЯ ЖИЛАЯ ЗАСТРОЙКА**  
по адресу: Краснодарский край, Белореченский  
муниципальный район, Белореченское городское поселение,  
г. Белореченск, пер. Ветеранов, №15

**ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ**

Проект планировки и проект межевания территории

**Том 1**

Проект планировки территории

19 - 01 - П/054 - ППТ

2020 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

ВЫПИСКА ИЗ РЕЕСТРА ЧЛЕНОВ САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ

АС "Национальный альянс проектировщиков "ГлавПроект"

№9 от 24.12.2019г. СРО-П-174-01102012

**Заказчик: И.Н.Пионтковская**

**МАЛОЭТАЖНАЯ МНОГОКВАРТИРНАЯ ЖИЛАЯ ЗАСТРОЙКА  
по адресу: Краснодарский край, Белореченский  
муниципальный район, Белореченское городское поселение,  
г. Белореченск, пер. Ветеранов, №15**

**ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ**

**Проект планировки и проект межевания территории**

**Том 1**

**Проект планировки территории**

**19 - 01 - П/054 - ППТ**

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



**Л.И.Огородникова**

**2020 г.**

## СОДЕРЖАНИЕ ТОМА

Обозначение	Наименование	Примеч.
19-01-П/054С	Содержание тома	2
19-01-П/054-СП	Состав проектной документации	3
<b>I. Положение о размещении объектов капитального строительства и характеристиках планируемого развития территории</b>		
19-01-П/054-ПЗ	<b>Текстовая часть</b> - Пояснительная записка	4
	<b>Графическая часть</b>	
ППТ-1	Чертеж красных линий. М 1:500	13
ППТ-2	Чертеж планировки территории. М 1:500	14
<b>II. Материалы по обоснованию проекта планировки территории</b>		
19-01-П/054-ПЗ	<b>Текстовая часть</b> - Пояснительная записка	15
	<b>Графическая часть</b>	
ППТ-3	Схема расположения элемента планировочной структуры. М 1:25000	19
ППТ-4	Схема границ зон с особыми условиями использования территории. М 1:500	20
ППТ-5	Схема использования территории в период подготовки проекта планировки территории участка. М 1:500	21
Приложение:	Задание на проектирование	22
	Постановление о подготовке проекта планировки и межевания территории под многоквартирные жилые дома (блокированного типа)	24
	Выписка из Реестра членов Саморегулируемой организации АС "Национальный альянс проектировщиков "ГлавПроект" №5 от 30.07.2019г. СРО-П-174-01102012	25

						19 - 01 - П/054 - С		
Изм.	Кол.	Лист	№ док	Подпись	Дата			
Разраб.	Холодова					Содержание тома	Стадия ПП	Лист 1
Нач.отд.	Назаренко						МУП "Архитектура и градостроительство МО Белореченский район"	

## СОСТАВ ПРОЕКТНОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ

№ тома	Обозначение	Наименование	Примечание
1	19-01-П/054-ППТ	Проект планировки территории	
2	19-01-П/054-ПМТ	Проект межевания территории	

						19 - 01 - П/054 - СП		
Изм.	Кол.	Лист	№ док	Подпись	Дата			
Разраб.	Холодова					Состав проектной документации	Стадия ПП	Лист 1
Нач.отд.	Назаренко						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	4
3.1.	Плотность и параметры застройки территории	4
3.2.	Планируемые к размещению объекты капитального строительства	8
4	Характеристики развития системы транспортного обслуживания территории	8

						19 - 01 - П/054 - ПЗ		
Изм.	Кол.	Лист	№ док	Подпись	Дата			
Разраб.		Холодова				Положение о размещении объектов капитального строительства и характеристиках планируемого развития территории.  Пояснительная записка	Стадия	Лист
Нач.отд.		Назаренко					ПП	1
								Листов
								8
							МУП "Архитектура и градостроительство МО Белореченский район"	

## ВВЕДЕНИЕ

Проект планировки территории, расположенной по адресу: Краснодарский край, Белореченский муниципальный район, Белореченское городское поселение, г. Белореченск, пер. Ветеранов, №15, разработан на основании:

- заявления Пионтковской Ирины Николаевны, договора от 13.12.2019г. №01-П/54;

- постановления администрации МО Белореченский район о подготовке проекта планировки и межевания территории под малоэтажную многоквартирную жилую застройку от 09.12.2019г. №3002;

- задания на проектирование.

Исходные данные:

- топографическая съемка, выполненная 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 Белореченского городского поселения Белореченского района, утвержденный решением Совета муниципального образования Белореченский район от 14.11.2008г. №1 (изм. от 26.12.2014г. №36; от 18.11.2016г. №157);

- Правила землепользования и застройки территории Белореченского городского поселения Белореченского района Краснодарского края, утвержденные решением Совета Белореченского городского поселения Белореченского района от 27.05.2019г. №332;

- 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 целях обеспечения устойчивого развития территории, установления красных линий в границах проектирования, установления границ земельного участка под существующий одноэтажный многоквартирный жилой дом.

Проект планировки территории является основанием для выполнения проекта межевания.

						19 - 01 - П/054 - 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 Белореченского городского поселения Белореченского района планируемый участок расположен в восточной части города Белореченска на территории застройки малоэтажными многоквартирными жилыми домами (до 4 этажей, включая мансардный).

Проектируемая территория находится в квартале, ограниченном с северной стороны - пер. Промышленным, с южной - пер. Ветеранов, с западной - ул. Келермесской, с восточной - ул. Трудовой.

В соответствии с картой градостроительного зонирования и картой зон с особыми условиями использования территории проектируемый земельный участок находится в зоне Ж-МЗ "Зона застройки малоэтажными жилыми домами".

В границах проектирования расположены существующие объекты капитального строительства - одноэтажный 2-х квартирный жилой дом и объекты вспомогательного назначения.

Рельеф основной части ровный, спокойный. Проектируемая территория ограничена со всех сторон территорией транспортной инфраструктуры.

В границах проектирования имеются зоны с особыми условиями использования территории (охранные зоны) объектов инженерной инфраструктуры: сеть газопровода низкого давления, сеть центральной канализации.

## **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 ППТ-1 в пределах границ зоны застройки малоэтажными жилыми домами, ограниченной улицами: ул. Ветеранов, ул. Келермесская, ул. Промышленная, ул. Трудовая, с учетом фактического землепользования, существующих границ земельных участков, стоящих на кадастровом учете, и существующих границ территориальных зон.

Устанавливаемые красные линии являются новыми (изменяемыми) границами территориальных зон Ж-МЗ и ИТ-2.

После утверждения проектной документации по планировке территории необходимо внести изменение в градостроительную документацию Белореченского городского поселения Белореченского района.

						19 - 01 - П/054 - ПЗ	Лист
Изм.	Кол.	Лист	№ док.	Подпись	Дата		3

### 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.

Основная цель проекта планировки территории - установление границ земельного участка для размещения существующего одноэтажного двухквартирного жилого дома, с учетом фактического землепользования и границ смежных земельных участков с кадастровыми номерами 23:39:1101214:4 и 23:39:1101214:11, с учетом установленных данным проектом планировки красных линий.

#### Технико-экономические показатели

№	Показатели	Площадь, м <sup>2</sup>	Примеч.
1	Площадь земельного участка	1340,0	

#### 3.1. Плотность и параметры застройки территории

**Плотность застройки территории** определяется в соответствии с параметрами разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства Правил землепользования и застройки территории Белореченского городского поселения максимальный процент застройки в границах планируемого земельного участка не должен превышать 60%.

Фактический процент застройки земельного участка с площадью застройки существующего одноэтажного двухквартирного жилого дома 209,2 м<sup>2</sup> и хозяйственных построек (120,8 м<sup>2</sup>) составляет:

$$330\text{м}^2 : 1340\text{м}^2 = 0,25 \times 100\% = 25\%;$$

Планируемый земельный участок для размещения существующего одноэтажного двухквартирного жилого дома не превышает предельные параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

						19 - 01 - П/054 - ПЗ	Лист
Изм.	Кол.	Лист	№ док.	Подпись	Дата		4



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

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

Код вида разрешенного использования	Виды разрешенного использования земельных участков	Виды разрешенного использования объектов капитального строительства	Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства
2.1.1	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	Размещение малоэтажных многоквартирных домов (многоквартирные дома высотой до 4 этажей, включая мансардный); обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях малоэтажного многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в малоэтажном многоквартирном доме не составляет более 15% общей площади помещений дома	- минимальная/максимальная площадь земельных участков - 300/5000 кв.м.; - максимальное количество этажей - не более 4 этажей (включая мансардный этаж); - максимальная высота объектов капитального строительства от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа (или конька кровли) - не более 18 м; - минимальная ширина земельных участков подлежащих застройке - 12 м; - максимальный процент застройки в границах земельного участка - 60%, за исключением линейных объектов; Минимальный процент озеленения 10% от площади земельного участка, за исключением линейных объектов. На территории малоэтажной жилой застройки следует предусматривать 100 - процентную обеспеченность местами для хранения и парковки легковых автомобилей, мотоциклов, mopедов.

### Вспомогательные виды разрешенного использования объектов капитального строительства

Виды разрешенного использования	Предельные параметры разрешенного строительства
Объекты хозяйственного назначения: - хозяйственные постройки, летние кухни, беседки, кладовые, подвалы; - сады, огороды, палисадники; - теплицы, оранжереи индивидуального пользования;	Минимальная/максимальная площадь земельных участков - принимать в соответствии с основным видом разрешенного использования земельного участка. Максимальное количество надземных этажей - не более 2 этажей (при условии обеспечения нормативной инсоляции на территории соседних приквартирных участков), - общая площадь теплиц - до 2000 кв. м.

						19 - 01 - П/054 - ПЗ	Лист
Изм.	Кол.	Лист	№ док.	Подпись	Дата		5

<ul style="list-style-type: none"><li>- бассейны, бани и сауны индивидуального использования;</li><li>- индивидуальные надворные туалеты гидронепроницаемые выгреба, септики;</li><li>-индивидуальные резервуары для хранения воды, скважины для забора воды, индивидуальные колодцы.</li></ul> <p>Благоустройство и озеленение.</p> <p>Навесы, террасы.</p>	<p>Расстояние от объектов вспомогательного назначения до красных линий улиц и проездов не менее - 5 м, за исключением навесов - допускается размещение по красной линии.</p> <p>Минимальный отступ от границ соседнего участка до объектов хозяйственного назначения - 1 м, до постройки для содержания скота и птицы - 2 м.</p> <p>Расстояние:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>от границ соседнего участка до стволов высокорослых деревьев - 4 м,</li><li>от границ соседнего участка до стволов среднерослых деревьев - 2 м,</li><li>от границ соседнего участка до кустарника - 1 м.</li></ul> <p>Общая площадь помещений - до 100 кв. м. для земельных участков жилой застройки, в соответствии с учетом установленного процента застройки земельного участка - для объектов общественно-деловой застройки.</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>Размещение навесов должно осуществляться с учетом противопожарных требований и соблюдения нормативной продолжительности инсоляции при домовых территориях 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 смежного земельного участка - 1м.</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>Постройки для содержания скота и птицы допускается пристраивать к усадебным одно-, двухквартирным домам при изоляции их от жилых комнат не менее чем тремя подсобными помещениями; при этом помещения для скота и птицы должны иметь изолированный наружный вход, расположенный не ближе 7 м от входа в дом.</p> <p>Отмостка должна располагаться в пределах отведенного (предоставленного) земельного участка. Отмостка зданий должна быть не менее 0,8 м. Уклон отмостки рекомендуется принимать не менее 10% в сторону от здания.</p> <p>Остальные предельные параметры застройки (отступы от границ земельного участка, максимальный процент застройки) принимать в соответствии с основным видом разрешенного использования земельного участка.</p>																								
<p>Отдельно стоящие, встроенные или пристроенные в жилые дома гаражи на одно-два машиноместа на индивидуальный участок.</p>	<p>Минимальная/максимальная площадь земельных участков - принимать в соответствии с основным видом разрешенного использования земельного участка.</p> <p>Максимальное количество надземных этажей - не более 1 этажа.</p> <p>Максимальная высота - до 7 м, высота этажа - до 3 м.</p> <p>Допускается размещать по красной линии без устройства распашных ворот.</p> <p>Допускается делать встроенными в первые этажи жилого дома.</p> <p>Отступ от границ смежного земельного участка - 1 м.</p> <p>Отступ от границ смежного земельного участка до открытой стоянки - 1 м.</p> <p>На территории малоэтажной застройки на 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.</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">19 - 01 - П/054 - ПЗ</td><td>Лист</td></tr><tr><td colspan="5"></td><td>6</td></tr></table>	19 - 01 - П/054 - ПЗ					Лист						6
Изм.	Кол.	Лист	№ док.	Подпись	Дата																				
19 - 01 - П/054 - ПЗ					Лист																				
					6																				

<p>Надворные туалеты, гидронепроницаемые выгребы, септики.</p>	<p>Минимальная/максимальная площадь земельных участков - принимать в соответствии с основным видом разрешенного использования земельного участка.</p> <p>Максимальный процент застройки назначать в соответствии с основным видом разрешенного использования земельного участка.</p> <p>Надворные туалеты:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- расстояние от красной линии не менее - 10 м;</li><li>- расстояние от границы смежного земельного участка не менее - 1 м;</li><li>- до стен соседнего дома при отсутствии централизованной канализации - не менее 7 м, до источника водоснабжения (колодца) - не менее 15 м.</li></ul> <p>Минимальное расстояние от границ участка до строений, а также между строениями:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- от септиков до фундаментов зданий, строений, сооружений, на соседнем участке - не менее 5м, от фильтрующих колодцев - не менее 8 м;</li><li>- от септиков и фильтрующих колодцев до границы соседнего земельного участка и красной линии - не менее 1 м.</li></ul>																			
<p>Объекты инженерно-технического обеспечения и линейные объекты вспомогательного инженерного назначения (газопроводы, линии электро-снабжения, водопроводы, линии связи), индивидуальные резервуары для хранения воды, скважины для забора воды, индивидуальные колодцы, бассейны.</p>	<p>Объекты инженерно-технического обеспечения и линейные объекты вспомогательного инженерного назначения (газопроводы, линии электроснабжения, водопроводы, линии связи), индивидуальные резервуары для хранения воды, скважины для забора воды, индивидуальные колодцы, бассейны.</p> <p>Минимальная/максимальная площадь земельных участков - принимать в соответствии с основным видом разрешенного использования земельного участка.</p> <p>Расстояния от сараев для скота и птицы до шахтных колодцев должно быть не менее 20 м.</p> <p>Расстояние от фундаментов зданий и сооружений :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- водопровод и напорная канализация - 5 м,</li><li>- самотечная канализация (бытовая и дождевая) - 3м.</li></ul> <p>Остальные предельные параметры застройки (отступы от границ земельного участка, максимальный процент застройки, отступ от красной линии максимальное количество этажей) принимать в соответствии с основным видом разрешенного использования земельного участка. Для линейных объектов регламенты не устанавливаются.</p>																			
<p><b>Примечание:</b></p> <p>Минимальные отступы от границ земельных участков для определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- для жилых зданий 3 м (кроме земельных участков в сложившейся застройке, при ширине земельного участка 18 метров и менее);</li><li>- для остальных зданий и сооружений - 1 м.</li></ul> <p>Расстояния между крайними строениями и группами строений следует принимать на основе расчетов инсоляции и освещенности, учета противопожарных, зооветеринарных требований.</p> <p>Расстояние до красной линии:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- улиц, от жилых зданий - 3 м;</li><li>- проездов, от жилых зданий - 3 м;</li><li>- от остальных зданий и сооружений - 5 м.</li></ul> <p>На территории сложившейся застройки жилые здания могут размещаться по красной линии улиц по согласованию с органами местного самоуправления.</p> <p>До границы соседнего земельного участка расстояния по санитарно-бытовым условиям должны быть не менее:</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="2">19 - 01 - П/054 - ПЗ</td><td>Лист</td></tr><tr><td colspan="2"></td><td>7</td></tr></table>	19 - 01 - П/054 - ПЗ		Лист			7
Изм.	Кол.	Лист	№ док.	Подпись	Дата															
19 - 01 - П/054 - ПЗ		Лист																		
		7																		

от усадебного одно-, двухквартирного и блокированного дома - 3 м;  
в сложившейся застройке, при ширине земельного участка 18 м и менее, для строительства жилого дома минимальный отступ от границы соседнего участка составляет не менее:

1,0 м - для одноэтажного жилого дома;

1,5 м - для двухэтажного жилого дома;

2,0 м - для трехэтажного жилого дома, при условии, что расстояние до расположенного на соседнем земельном участке жилого дома не менее 5 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 одно-, двухквартирными жилыми домами и хозяйственными постройками - в соответствии с противопожарными требованиями.

Режим использования территории приусадебного участка для хозяйственных целей определяется градостроительным регламентом территории с учетом социально-демографических потребностей семей, образа жизни и профессиональной деятельности, санитарно-гигиенических и зооветеринарных требований.

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.

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.

Все строения 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.

На придомовом участке допускается:

-- по согласованию с санитарной службой установка небольшого количества действующих пчелиных ульев -- не более 5 (при условии обеспечения мер безопасности для смежных домовладельцев (совладельцев), на расстоянии не менее 5 м от границ участка.

-- устройство небольшого (соразмерного площади участка) ландшафтно-обустроенного, не дренирующего в грунт противопожарного водоема (пруда, бассейна) с одновременным информированием об этом местных органов Государственного пожарного надзора.

Изменение общего рельефа участка, осуществляемое путем выемки или насыпи, ведущее к изменению существующей водоотводной (дренажной) системы, к заболачиванию (переувлажнению) смежных участков или нарушению иных законных прав их владельцев, не допускается. При необходимости изменения рельефа должны быть выполнены мероприятия по недопущению возможных негативных последствий. Изменение рельефа земельного участка допускается при наличии письменного согласия правообладателей соседних земельных участков, подпись которых должна быть удостоверена нотариально.

Допускается отклонение от предельных параметров разрешенного строительства объектов капитального строительства и размеров земельных участков в установленном Градостроительном кодексе порядке при предоставлении соответствующего обоснования (предоставлении расчета, выполненного проектной организацией на основании требований технических регламентов, строительных норм и правил, других нормативных документов действующих на территории Российской Федерации).

Правообладатель земельного участка, а также объекта недвижимости обязан иметь на фасадах, не застроенных земельных участках, зданий, строений и сооружений, включенных в адресный реестр адресный аншлаг на металлической основе.

						19 - 01 - П/054 - ПЗ	Лист
Изм.	Кол.	Лист	№ док.	Подпись	Дата		8

**Требования к ограждению земельных участков:**

- высота ограждения земельных участков должна быть не более 2,0 метров;
- ворота в заборе разрешается устанавливать только со стороны территорий общего пользования. На стороне забора, смежного с соседним участком, ворота устанавливать запрещается.
- ограждения между смежными земельными участками должны быть проветриваемыми на высоту не менее 0,5 м от уровня земли;
- по взаимному согласию смежных землепользователей допускается устройство сплошных ограждений из качественных и эстетически выполненных элементов. При общей толщине конструкции ограждения до 100 мм ограждение допускается устанавливать по центру межевой границы участка, при большей толщине конструкции - смещать в сторону участка инициатора ограждения на величину превышения указанной нормы.

В границах проектируемой территории планировочные ограничения отсутствуют.

### **3.2. Планируемые к размещению объекты капитального строительства**

На проектируемом земельном участке под малоэтажную многоквартирную жилую застройку имеется существующий объект капитального строительства - многоквартирный (одноэтажный двухквартирный) жилой дом.

### **4. Характеристики развития системы транспортного обслуживания территории**

Транспортная схема проектируемой территории предусматривает сохранение ранее сложившейся улично-дорожной сети и дальнейшее ее развитие с профилем улицы в соответствии с градостроительной документацией Белореченского городского поселения с учетом планируемого изменения границ территориальной зоны ИТ-2.

Подъезд к проектируемому земельному участку с существующим объектом капитального строительства (одноэтажный двухквартирный жилой дом) осуществляется с переулка Ветеранов.

						19 - 01 - П/054 - ПЗ	Лист
Изм.	Кол.	Лист	№ док.	Подпись	Дата		8