

МУНИЦИПАЛЬНОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ

«Архитектура и градостроительство

муниципального образования Белореченский район»

Ленина ул., д. 66/1, г. Белореченск, Краснодарский край, 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 2015 г.

Заказчик: Сахно О.В.

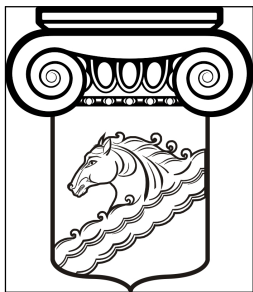
**Малоэтажная многоквартирная жилая застройка
и индивидуальное жилищное строительство
по адресу: Краснодарский край, г.Белореченск,
ул. Заводская, 12**

ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

Проект планировки территории

18-228-ППТ

2018 г.



МУНИЦИПАЛЬНОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ

«Архитектура и градостроительство

муниципального образования Белореченский район»

Ленина ул., д. 66/1, г. Белореченск, Краснодарский край, 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 2015 г.

Заказчик: Сахно О.В.

**Малоэтажная многоквартирная жилая застройка
и индивидуальное жилищное строительство
по адресу: Краснодарский край, г.Белореченск,
ул. Заводская, 12**

ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

Проект планировки территории

18-228-ППТ

И.о. директора МУП «Архитектура
и градостроительство МО
Белореченский район»

Л.И.Огородникова

2018 г.

СОДЕРЖАНИЕ ТОМА

Обозначение	Наименование	Страница
		1
18-228- С	Содержание тома	2
18-228- СП	Состав проектной документации	3

ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

I. Положение о размещении объектов капитального строительства
и характеристиках планируемого развития территории
(Основная часть)

18-228-ППТ-ПЗ	1. Пояснительная записка	4-14
	2. Графическая часть	
ППТ-1	Чертёж планировки территории (основной чертёж)	15
ППТ-2	Чертёж красных линий	16

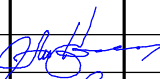
II. Материалы по обоснованию проекта планировки территории

18-228-ППТ-ПЗ	1. Пояснительная записка	17-19
	2. Графическая часть	
ППТ-3	Схема расположения элимент планировочной структуры	20
ППТ-4	Схема границ зон с особыми условиями использования территории	21
Приложение:	Задание на проектирование	22
	Постановление о подготовке проекта планировки и межевания территории	23
	Свидетельство о регистрации юридического лица	24

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №							
							18 - 228 - С		
	Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Содержание тома		
	Разраб.	Карпухин							
	Нач.отд.	Назаренко				04.18			
							Стадия	Лист	Листов
							П		1
							МУП "Архитектура и градостроительство МО Белореченский район"		

СОСТАВ ПРОЕКТНОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ

№ тома	Обозначение	Наименование	Страница
1	18-228 - ППТ	Проект планировки территории	

Инов. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №									
			18-228 - СП								
			Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата			
			Разраб.	Карпухин							
			Нач.отд.	Назаренко				04.18	Состав проектной документации		
									Стадия	Лист	Листов
									П		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	Характеристика планируемого развития территории	3
2.1	Красные линии	3
2.2	Проектное решение	4
2.3	Плотность и параметры застройки территории	5-10
2.4	Планируемые к размещению объекты капитального строительства	11
2.5	Характеристики развития системы транспортного обслуживания территории	11

Инов. № подл.	Подпись и дата		Взам. инв. №		<p style="text-align: center; font-size: 24pt;">18-228 - ПЗ</p>					
	Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата				
	Разраб.	Карпухин					Положение о размещении объектов капитального строительства и характеристиках планируемого развития территории. Пояснительная записка	Стадия	Лист	Листов
								П	1	4
	Нач.отд.	Назаренко				04.18		МУП "Архитектура и градостроительство МО Белореченский район"		

2. Красные линии

В границах проектных работ имеются зоны с особыми условиями использования территории - охранные зоны водопровода, газопровода, канализации и теплотрассы.

3. Характеристика планируемого развития территории

Проектное решение разработано с учетом:

- существующей планировочной структуры, возможных направлений развития территории;
- градостроительных норм и правил;
- границ и соответствующих ограничений зон с особыми условиями использования территории.

При разработке проекта планировки учтен существующий транспортный и пешеходный доступ к проектируемой территории.

Проектом планировки территории в пределах границ земельного участка с кадастровым номером 23:39:1101898:3 разрабатывается для установления границ земельного участка, необходимого для размещения существующего 4х квартирного жилого дома (з.у. №1) и границ земельного участка для индивидуального жилищного строительства (з.у. №2).

Местоположение внешних границ проектируемых земельных участков установлено проектом планировки территории по существующим границам основного земельного участка с кадастровым номером 23:39:1101898:3 площадью 2055 кв.м.

Северо-восточная граница з.у. №1 площадью 1135 кв.м. смежная с границей с з.у. №2 устанавливается с учетом фактического землепользования (забор).

На оставшейся территории от основного земельного участка образуется второй земельный участок (з.у. №2) площадью 920 кв. м. с основным видом использования - для индивидуального жилищного строительства.

В результате раздела земельного участка для индивидуального жилищного строительства, расположенного в территориальной зоне Ж-1Б "Зона застройки индивидуальными жилыми домами с содержанием домашнего скота и птицы», планируются:

- земельный участок с условно разрешенным видом использования земельных участков [2.1.1] - малоэтажная многоквартирная жилая застройка;

- земельный участок с основным видом использования [2.1] - для индивидуального жилищного строительства.

Территориальная зона проектом планировки территории не меняется.

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №	<p>- земельный участок с основным видом использования [2.1] -для индивидуального жилищного строительства.</p> <p>Территориальная зона проектом планировки территории не меняется.</p>							
									18 -228-ППТ-ПЗ	Лист
			Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата		4

ОСНОВНЫЕ ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ

№ п/п	Н а и м е н о в а н и е	Площ. м²	Примечание
1	Земельный участок с видом использования - малоэтажная многоквартирная жилая застройка	1135	
2	Земельный участок с видом использования - для индивидуального жилищного строительства	920	

3.1. Плотность и параметры застройки территории

В соответствии с параметрами разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства Правил землепользования и застройки Белореченского городского поселения максимальный процент застройки в границах земельного участка для всех участков не должен превышать 60%.

Фактический процент застройки з.у. №1 с площадью застройки существующего многоквартирного жилого дома секционного типа 329м² составляет

$$329\text{м}^2 : 1135\text{м}^2 = 0,29 \times 100\% = 29\%;$$

Планируемый земельный участок для размещения существующего 4х квартирного жилого дома не превышает предельные параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

Параметры разрешенного использования земельного участка и объектов капитального строительства для планируемого земельного участка №2, расположенного в территориальной зоне Ж-1Б, предусмотреть в соответствии с Правилами землепользования и застройки территории Белореченского городского поселения Белореченского района.

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата	18 -228-ППТ-ПЗ	Лист	
							5	
Инов. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №	разрешенного использования земельных участков и объектов капиталь- ного строительства.					
Параметры разрешенного использования земельного участка и объектов капитального строительства для планируемого земельного участка №2, расположенного в территориальной зоне Ж-1Б, предусмотреть в соответствии с Правилами землепользования и заст- ройки территории Белореченского городского поселения Белореченс- кого района.								

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]- Для индивидуального жилищного строительства	Отдельно стоящие усадебные жилые дома	<p>минимальная/максимальная площадь земельных участков - 300-3500 кв. м;</p> <p>минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) - 8 м;</p> <p>минимальная ширина земельных участков образующих проезд из общих земельных участков - 3,5 м;</p> <p>максимальное количество надземных этажей зданий -3 этажа (включая мансардный этаж);</p> <p>максимальная высота зданий от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа (или конька кровли) -12 м;</p> <p>максимальный процент застройки в границах земельного участка - 60 % ;</p>

УСЛОВНО РАЗРЕШЕННЫЕ ВИДЫ И ПАРАМЕТРЫ 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)	<p>минимальная/максимальная площадь земельных участков - 300-3500 кв. м;</p> <p>максимальное количество надземных этажей зданий - 4 этажа;</p> <p>максимальный процент застройки в границах земельного участка - 60 % ;</p>

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

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата

18-228- ПЗ

Лист

6

ВСПОМОГАТЕЛЬНЫЕ ВИДЫ И ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА:

ВИДЫ	ПАРАМЕТРЫ
<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 зданий - не более 2 эт. (при условии обеспечения нормативной инсоляции на территории соседних участков).</p> <p>Максимальная высота - 8 м; Общая площадь помещений - до 100 кв.м. Общая площадь теплиц - до 2000 кв.м.</p>
<p>Хозяйственные постройки инвентаря, топлива и других хозяйственных нужд, а также хозяйственные подъезды и скотопрогоны (для территории с местами приложения труда и с возможностью ведения развитого товарного личного подсобного хозяйства, сельскохозяйственного производства, садоводства, огородничества).</p>	<p>Расстояние от окон жилых комнат до стен соседнего дома и хозяйственных построек (сарая, гаража, бани), расположенных на соседних земельных участках, должно быть не менее - 6 м.</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>Размещение навесов должно осуществляться с учетом противопожарных требований и соблюдения нормативной продолжительности инсоляции придомовых территорий и жилых помещений.</p>

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

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата

18-228- ПЗ

Лист

7

	<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>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>Максимальная высота - 5 м;</p> <p>Минимально допустимое расстояние от окон жилых и общественных 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 (наибольшее значение принимаются для хоккейных и футбольных площадок, наименьшее - 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>Расстояние от площадок для сушки белья не нормируется.</p> <p>Расстояние от площадок для хозяйственных целей до наиболее удалённого входа в жилое здание - не более 100 м.</p>
<p>Надворные туалеты, гидронепроницаемые выгребы, септики.</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 зданий - не более 1 эт.</p> <p>Максимальная высота - 8 м;</p>

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

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата

18-228- ПЗ

Лист

8

	<p>Расстояние от соседнего жилого дома не менее - 12 м; Для туалетов- расстояние от красной линии не менее - 10 м. Расстояние от границы смежного земельного участка не менее - 4 м. Минимальное расстояние для септиков от красной линии- 1м.</p>
<p>Объекты хранения индивидуального легкового автотранспорта одно-, двухквартирных усадебных жилых домов</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. Максимальное количество надземных этажей зданий - не более 2 эт. Допускается размещать по красной линии без устройства распашных ворот. Допускается делать встроенными в первые этажи жилого дома.</p>

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 - 3м.(кроме земельных участков в сложившейся застройке, при ширине земельного участка 15 м и менее)
- для остальных зданий и сооружений - 1 м.

Расстояние между крайними строениями и группами строений следует принимать на основе расчетов инсоляции и освещённости, с учётом противопожарных, зооветеринарных требований.

Расстояние до красной линии:

- 1) улиц, от жилых и общественных зданий - 3 м.

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.

На территориях с застройкой усадебными одно-, двухквартирными домами расстояние от окон жилых помещений (комнат, кухонь и веранд) до стен соседнего дома и хозяйственных построек (сарая, гаража, бани), расположенных на соседних земельных участках, должно быть не менее 6 м.

Изм. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №	<p>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.</p> <p>На территориях с застройкой усадебными одно-, двухквартирными домами расстояние от окон жилых помещений (комнат, кухонь и веранд) до стен соседнего дома и хозяйственных построек (сарая, гаража, бани), расположенных на соседних земельных участках, должно быть не менее 6 м.</p>						
								18-228- ПЗ	Лист
									9
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата				

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.

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 на расстоянии не менее - 4 м.

Поднятие уровня земельного участка путём отсыпки грунта допускается при наличии письменного согласия правообладателей соседних земельных участков, подпись которых должна быть удостоверена нотариально.

Характер ограждения земельных участков со стороны улиц должен быть выдержан в едином стиле как минимум на протяжении одного квартала с обеих сторон улиц с максимально допустимой высотой ограждения 2 м. (кроме объектов со специальными требованиями к ограждению их территории). Допускается устройство функционально оправданных участков сплошного ограждения (в местах интенсивного движения транспорта, размещение 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.

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №	специальными требованиями к ограждению их территории). Допускается устройство функционально оправданных участков сплошного ограждения (в местах интенсивного движения транспорта, размещение 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.						
								18-228- ПЗ	Лист
									10
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата				

3.2. Планируемые к размещению объекты капитального строительства.

На проектируемом земельном участке под малоэтажную много-квартирную жилую застройку имеется существующий объект капитального строительства - многоквартирный жилой дом секционного типа (4х-квартирный жилой дом).

На земельном участке под ИЖС планируется размещение объектов капитального строительства - отдельно стоящие усадебные жилые дома.

3.3. Характеристики развития системы транспортного обслуживания территории.

Транспортная схема проектируемой территории предусматривает сохранение ранее сложившейся улично-дорожной сети и дальнейшее её развитие с профилем улицы в соответствии с решениями Генерального плана Белореченского городского поселения.

Подъезд к проектируемым земельным участкам планируется с ул. Заводской.

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №						18 -228-ППТ-ПЗ	Лист
									11
			Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись		Дата