

*Российская Федерация*  
*Краснодарский край*  
*Муниципальное унитарное предприятие*  
*“Павловский архитектурно-градостроительный центр”*

*Свидетельство о допуске к определенному виду или видам, которые оказывают влияние на  
безопасность объектов капитального строительства № П – 039 – Н0199 – 17112015*

*протокол № 38 от 13.11.2015 г.*

*Проект планировки территории*  
*земельного участка,*  
*расположенного по адресу:*  
*пос. Октябрьский, ул. Мира, 4*

*Основная часть*

*Том 1*

*11-16*

*Заказчик : Администрация Среднечелбасского сельского поселения*

*2016*

*Российская Федерация*  
*Краснодарский край*  
*Муниципальное унитарное предприятие*  
*“Павловский архитектурно-градостроительный центр”*

*Свидетельство о допуске к определенному виду или видам, которые оказывают влияние на  
безопасность объектов капитального строительства № П – 039 – Н0199 – 17112015*

*протокол № 38 от 13.11.2015 г.*

*Проект планировки территории*  
*земельного участка,*  
*расположенного по адресу:*  
*пос. Октябрьский, ул. Мира, 4*

*Основная часть*

*Том 1*

*11-16*

*Заказчик : Администрация Среднечелбасского сельского поселения*

*Директор*

*И.В. Лихо*

*Начальник ПТО*

*Л.А. Гострая*

*Архитектор*

*В.Н. Борисова*

*2016*

*Положение о размещении линейного объекта*

*Основная часть*

*11 – 16*

*Проект планировки территории земельного участка, расположенного по адресу: Краснодарский край, Павловский район, пос. Октябрьский, ул. Мира, 4 разработан МУП «Павловский архитектурно-градостроительный центр» на основании:*

- заявления администрации Среднечелбасского сельского поселения от 01.02.2016 г. №11;*
- задания на проектирование;*
- топографической съемки, подготовленной МУП «Павловский архитектурно-градостроительный центр» в декабре 2015 года.*

*Проект планировки территории выполнен в соответствии с:*

- Градостроительным кодексом Российской Федерации от 29.12.2004 года № 190-ФЗ (с изменениями);*
- Земельным кодексом Российской Федерации от 25.10.2001 года № 136-ФЗ (с изменениями);*
- Федеральным законом «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности» от 22.07.2008 № 123-ФЗ;*
- СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;*
- РДС 30-201-98 «Инструкция о порядке проектирования и установления красных линий в городах и других поселениях Российской Федерации»;*
- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»;*
- Градостроительным кодексом Краснодарского края;*
- Нормативами градостроительного проектирования Краснодарского края, утвержденными приказом департамента по архитектуре и градостроительству Краснодарского края от 16.04.2015 года № 78;*
- Нормативами градостроительного проектирования МО Павловский район от 22.12.2015 года № 6/42;*
- Нормативами градостроительного проектирования Среднечелбасского сельского поселения Павловского района от 27.02.2014 года № 74/270;*
- Генеральным планом Среднечелбасского сельского поселения Павловского района, утвержденным решением Совета Среднечелбасского сельского поселения Павловского района от 30.12.2013 года № 42/160 «Об утверждении генерального плана Среднечелбасского сельского поселения Павловского района»;*
- Правилами землепользования и застройки Среднечелбасского сельского поселения Павловского района, утвержденными решением Совета Среднечелбасского сельского поселения Павловского района от 13.12.2013 года № 72/264 «Об утверждении Правил землепользования и застройки Среднечелбасского сельского поселения Павловского района».*

Территория проекта планировки расположена в западной части Среднечелбасского сельского поселения в пос. Октябрьском по ул. Мира, 4.

Согласно генеральному плану Среднечелбасского сельского поселения, функциональная зона, в границах которой расположена территория проекта планировки, предназначена для застройки жилыми домами.

Согласно правилам землепользования и застройки Среднечелбасского сельского поселения Павловского района, рассматриваемый земельный участок находится в территориальной зоне Ж-1Б «Зона застройки индивидуальными жилыми домами с содержанием домашнего скота и птицы», градостроительным регламентом которой для существующего четырехквартирного жилого дома с площадью участка 2255 кв.м вид разрешенного использования не предусмотрен. В связи с этим необходимо внесение изменений в Правила землепользования и застройки Среднечелбасского сельского поселения Павловского района.

Решения проекта планировки территории предусматривают определение границ земельного участка существующего одноэтажного многоквартирного (четыре квартиры) жилого дома и объектов вспомогательного назначения (гаражи, навесы и др. хозпостройки), предложения по установлению красных линий, линий регулирования застройки, а также характеристики планируемого развития территории, в том числе плотность и параметры застройки территории.

Размещение объектов капитального строительства федерального, регионального или местного значения, а также развитие систем социального, транспортного обслуживания и инженерно-технического обеспечения не предусматривается.

Границы земельного участка определены исходя из сложившейся градостроительной ситуации, существующей застройки, проектируемых красных линий, а также на основании справки администрации Среднечелбасского сельского поселения от 03.02.2016 г. №169.

Проектируемые красные линии установлены в границах проектируемой территории и обеспечивают территорию общего пользования по ул. Мира шириной 11,5 м. Координаты переломных точек красных линий приведены в системе МСК-23.

Линии регулирования застройки установлены в соответствии с правилами землепользования и застройки Среднечелбасского сельского поселения и предусматривают отступ от красной линии до зданий, строений, сооружений 5,0 м, отступ от границ земельных участков до жилого дома 3,0 м, до объектов вспомогательного назначения – 1 м.

Характеристики планируемого развития территории, в том числе плотность и параметры застройки территории:

1. Площадь проектируемой территории – 0,2255 га
2. Площадь формируемого земельного участка – 0,2255 га
3. Максимальный коэффициент плотности застройки – 0,6;
4. Данные о параметрах застройки отсутствуют.

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:

- 1) от жилых зданий – 5 м;
- 2) от остальных зданий и сооружений – 5 м.

Жилые здания могут размещаться по красной линии улиц по согласованию с органами местного самоуправления.

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

- от двухквартирного дома – 3 м;
- от других построек (бани, гараж и другие) – 1 м;
- от стволов высокорослых деревьев – 4 м;
- от стволов среднерослых деревьев – 2 м;
- от кустарника – 1 м.

Расстояния между многоквартирными (четыре квартиры) 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.

На территории 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.

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.

*Примечание:*

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 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. (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).

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.

Для площадок дворового благоустройства устанавливаются следующие параметры:

Тип площадки	Удельный размер площадок, кв.м/чел.
Для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста	0,7
Для отдыха взрослого населения	0,1
Для занятий физкультурой и спортом	2,0
Для хозяйственных целей	0,3

<i>Для стоянки автомобилей</i>	<i>0,8</i>
--------------------------------	------------

*Минимально допустимое расстояние от окон жилых зданий до площадок:*

- для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста – не менее 12 м;*
- для отдыха взрослого населения – не менее 10 м;*
- для занятий физкультурой и спортом в зависимости от шумовых характеристик – 10 м;*
- для хозяйственных целей – не менее 20 м;*

*Расстояния от площадок для сушки белья не нормируются; расстояния от площадок для мусоросборников до физкультурных площадок, площадок для игр детей и отдыха взрослых следует принимать не менее 20 м, а от площадок для хозяйственных целей до наиболее удаленного входа в жилой дом 50 м.*

*Спортивные площадки на дворовой территории многоквартирных жилых домов должны иметь вертикальную планировку и твердое (специальное спортивное, нетравмоопасное) покрытие.*

*Положениями настоящего проекта планировки территории не предусматривается изменение существующих административных границ муниципального образования, границ особо охраняемых природных территорий, зон планируемого размещения объектов федерального значения, регионального и местного значения.*

*Архитектор  
МУП «Павловский архитектурно-  
градостроительный центр»*

*В. Н. Борисова*



*Чертежи планировки территории*  
*Основная часть*

*11 – 16*