

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

*Проект планировки территории  
многоквартирного жилого дома,  
расположенного по адресу:  
поселок Октябрьский, улица Калинина, 10*

*Основная часть*

*Том 1*

*185-16-ПП*

*Заказчик : Брюханова Р. И., Кулинич Э. А.*

*2017*

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

*352040, ст-ца Павловская, ул Горького, д. 292*

*Свидетельство о допуске к определенному виду или видам работ, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства П-039-Н0199-24062016 (протокол №15 от 24.06.2016г.)*

*Проект планировки территории*  
*многоквартирного жилого дома,*  
*расположенного по адресу:*  
*поселок Октябрьский, улица Калинина, 10*

*Основная часть*

*Том 1*

*185-16-ПП*

*Заказчик : Брюханова Р. И., Кулинич Э. А.*

*Директор*

*И.В. Лихо*

*Начальник ПТО*

*Л.А. Гострая*

*Архитектор*

*В.Н. Борисова*

*2017*

*Состав документации по планировке территории*

<i>Номер тома</i>	<i>Обозначение</i>	<i>Наименование</i>	<i>Примечание</i>
1	185-16 -ПП	Основная часть	
		Положения о размещении объектов	
		капитального строительства	
		Чертежи планировки территории	
2	185-16 -ПП	Материалы по обоснованию	
		Пояснительная записка	
		Материалы в графической форме	

*Положение о размещении линейного объекта*

*Основная часть*

Проект планировки территории многоквартирного жилого дома, расположенного по адресу: пос. Октябрьский, ул. Калинина, 10, разработан МУП «Павловский архитектурно-градостроительный центр» на основании:

- постановления Администрации муниципального образования Павловский район «О подготовке документации по планировке территории в муниципальном образовании Павловский район» № 1378 от 12.12.2016 года;
- заявления Брюхановой Раисы Ивановны и Кулинич Эммы Александровны;
- задания на проектирование;
- топографической съемки, подготовленной МУП «Павловский архитектурно-градостроительный центр».

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 центральной части поселка Октябрьского, по улице Калинина.

Согласно действующему генеральному плану Среднечелбасского сельского поселения, земельный участок находится в зоне застройки жилыми домами. В границах проектируемой территории отсутствует центральная ливневая и фекальная канализация, подъездные дороги общего пользования имеют асфальтовое покрытие.

Согласно правилам землепользования и застройки Среднечелбасского сельского поселения Павловского района территория проекта планировки находится в зоне Ж – 1Б. Зона застройки индивидуальными жилыми домами с содержанием домашнего скота и птицы. Земельный участок расположен в зоне санитарного разрыва от газопровода высокого давления, проходящего около 80 м севернее участка.

Решения проекта планировки территории предусматривают определение границ земельного участка существующего одноэтажного многоквартирного (две квартиры) жилого дома и объектов вспомогательного назначения (сарай, навесы и др. хоз.постройки), 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, фактического использования земельного участка. Через участок проходит воздушная линия газопровода низкого давления. Площадь охранной зоны газопровода от площади участка составляет 111 кв.м. Часть участка находится в охранной зоне воздушной линии электропередачи ВЛ 0.4 кВ – 51 кв.м.

Проектируемые границы участка установлены в границах проектируемой территории. Территория общего пользования от передней границы участка до края проезжей части ул. Калинина шириной 14,77 м. Ширина проезжей части ул. Калинина – 5,5 м (двустороннее движение), покрытие – асфальт.

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

1. Площадь проектируемой территории – 0,2780 га
2. Площадь формируемого земельного участка – 0,1397 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:

Минимальный отступ от границ земельного участка со стороны улиц:

- 1) до объектов основного назначения (жилых зданий) – 5 м;
- 2) до объектов вспомогательного назначения – 5 м.

Минимальный отступ от границ земельного участка со стороны соседних земельных участков:

до объектов основного назначения (жилых зданий) – 3 м;

1) до объектов капитального строительства вспомогательного назначения (с учетом выступающих частей зданий, строений, сооружений) кроме объектов для содержания домашнего скота и птицы: 1 м;

3) минимальный отступ от границ земельного участка со стороны соседних земельных участков до объектов капитального строительства вспомогательного назначения (с учетом выступающих частей зданий, строений, сооружений) для содержания домашнего скота и птицы: 4 м;

4) минимальный отступ от границ земельного участка до объектов инженерно-технического обеспечения: 0,4 м.

В условиях сложившейся застройки, объекты капитального строительства основного назначения допускается размещать по линии застройки с учетом сложившейся застройки, в пределах границ земельного участка.

Расстояния между крайними строениями и группами строений следует принимать на основе расчетов инсоляции и освещенности, учета противопожарных, зооветеринарных требований.

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 (две 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.

Допускается размещение объектов капитального строительства основного назначения на расстоянии 1,0 м от границ соседнего земельного участка, блокировка объектов капитального строительства на смежных земельных участках, по взаимному (удостоверенному) согласию собственников, с учетом ограничений и требований, установленных градостроительными и техническими регламентам, строительным, санитарным, экологическим нормами и правилами, а также местными нормативами градостроительного проектирования;

Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений:

1) предельное количество этажей объектов капитального строительства основного назначения: 3 эт;

2) предельное количество этажей объектов капитального строительства вспомогательного назначения: 1 эт;

3) предельная высота объектов капитального строительства основного назначения (от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа): 12 м;

4) предельная высота объектов капитального строительства вспомогательного назначения (от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа): 4 м.

Минимальный отступ от границ земельного участка со стороны соседних земельных участков до септика: 2 м, при условии, что расстояние от фундаментов на соседнем земельном участке до водонепроницаемого септика – не менее 5 м, до фильтрующего септика – не менее 8 м. При отсутствии централизованной канализации расстояние от туалета до стен соседнего жилого дома необходимо принимать не менее 12 м., до источника водоснабжения (колодца) – не менее 25 м.

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:*

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

Ведомость основного комплекта чертежей ПП

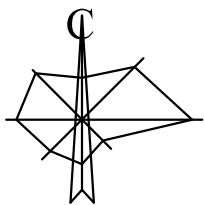
Лист	Наименование	Примечание
1	Общие данные.	
2	Проект планировки земельного участка (основной чертеж). М 1:500	
3	Красные линии. М 1:500	
4	Объекты транспортной инфраструктуры (дороги, улицы, проезды). М 1:500	
5	Объекты инженерной инфраструктуры. М 1:500	

### Характеристика территории проекта планировки

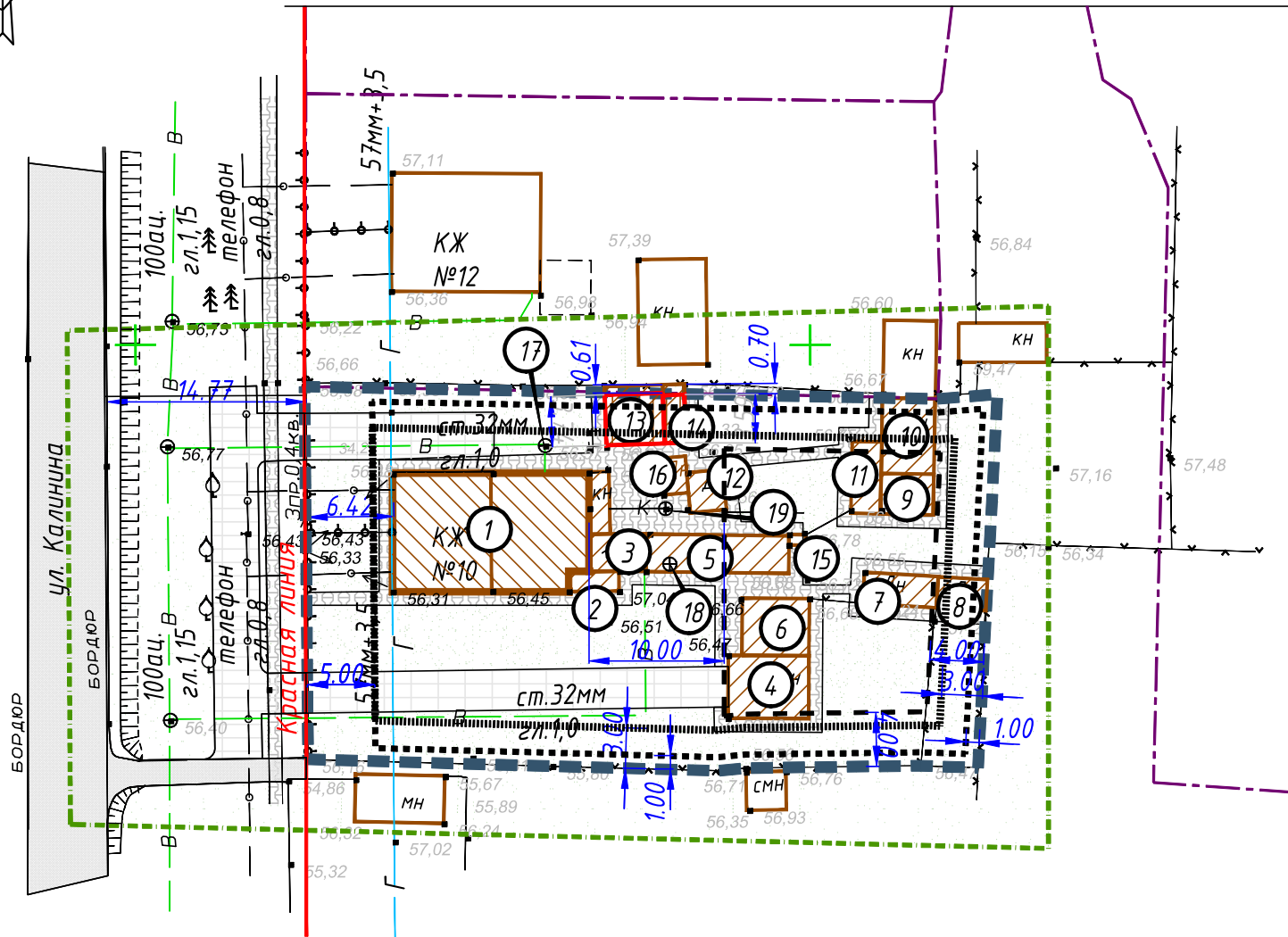
№ п/п	Наименование	Ед.изм.	Кол-во	% ко всей площ.
1	Общая площадь территории проекта планировки	м2	1397	100
2	Общая площадь жилой застройки	м2	350,8	25,15
3	Общая площадь тротуаров и дорожек	м2	223,2	16
4	Общая площадь проездов	м2	140	10,04
5	Территория инженерно-технических объектов	м2	4,50	0,32
6	Общая площадь озеленения (огород, сад, цветники)	м2	677,50	48,49
7	Плотность населения в границах проекта планировки	чел./га	15	
8	Общий объем жилищного фонда	м2	104,2	
9	Общая численность населения	чел.	2	
10	Жилищная обеспеченность	м2/чел.	52,1	

1. Проект планировки земельного участка выполнен на топографической съемке, подготовленной МУП "Павловский архитектурно-градостроительный центр"
2. Данным проектом предусмотрено формирование границ земельного участка для размещения многоквартирного дома.
3. Территория участка расположена в жилой зоне.

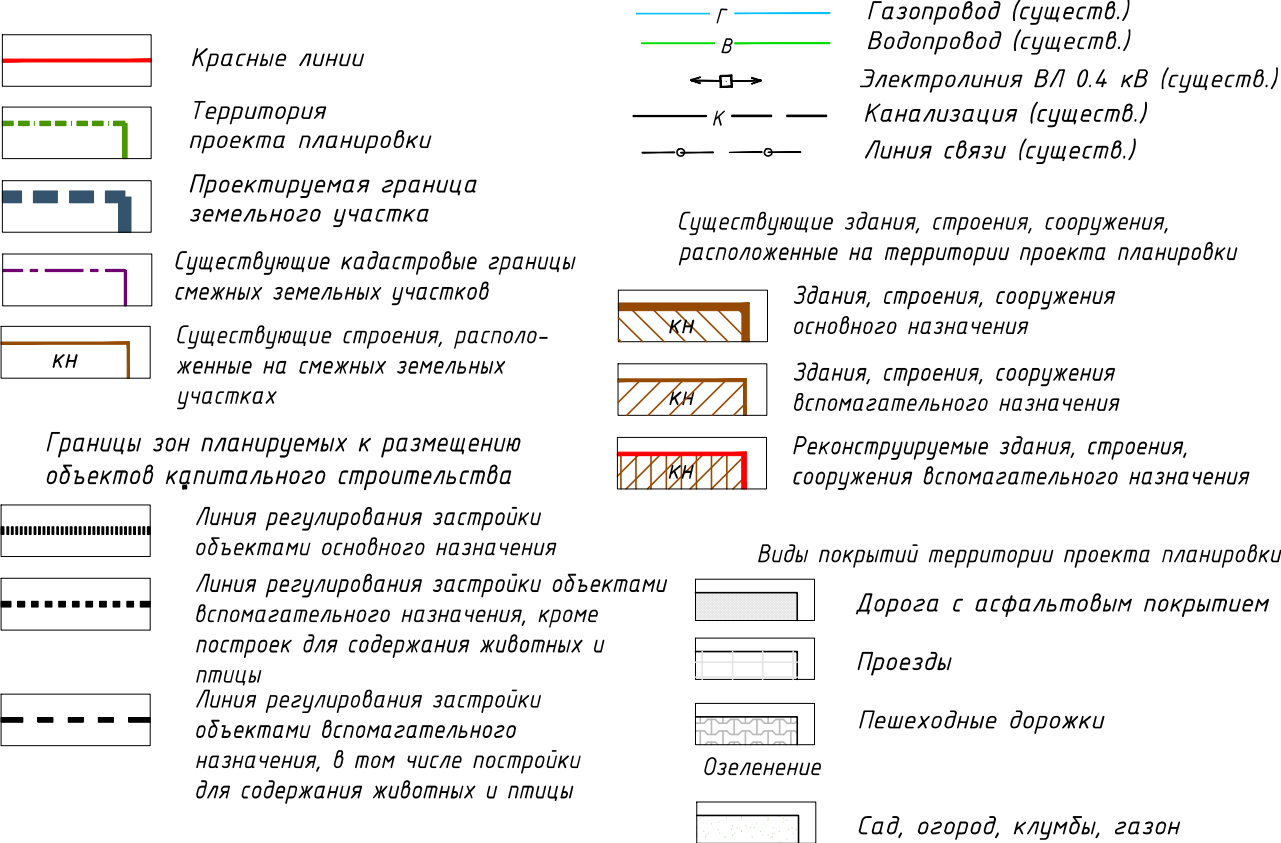
						185-16 -ПП			
						Заказчик: Брюханова Р.И., Кулинич Э. А. Адрес: Краснодарский край, Павловский район, п. Октябрьский, ул. Калинина, 10			
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата				
Начальник ПТО		Гострая				Проект планировки территории многоквартирного жилого дома		Стадия	Лист
Архитектор		Борисова						П	1
						Общие данные		МУП	
								"Павловский архитектурно-градостроительный центр"	



Проект планировки территории  
(основной чертеж).  
М 1:500



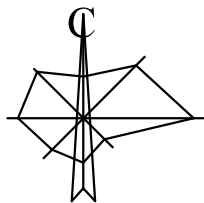
УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ



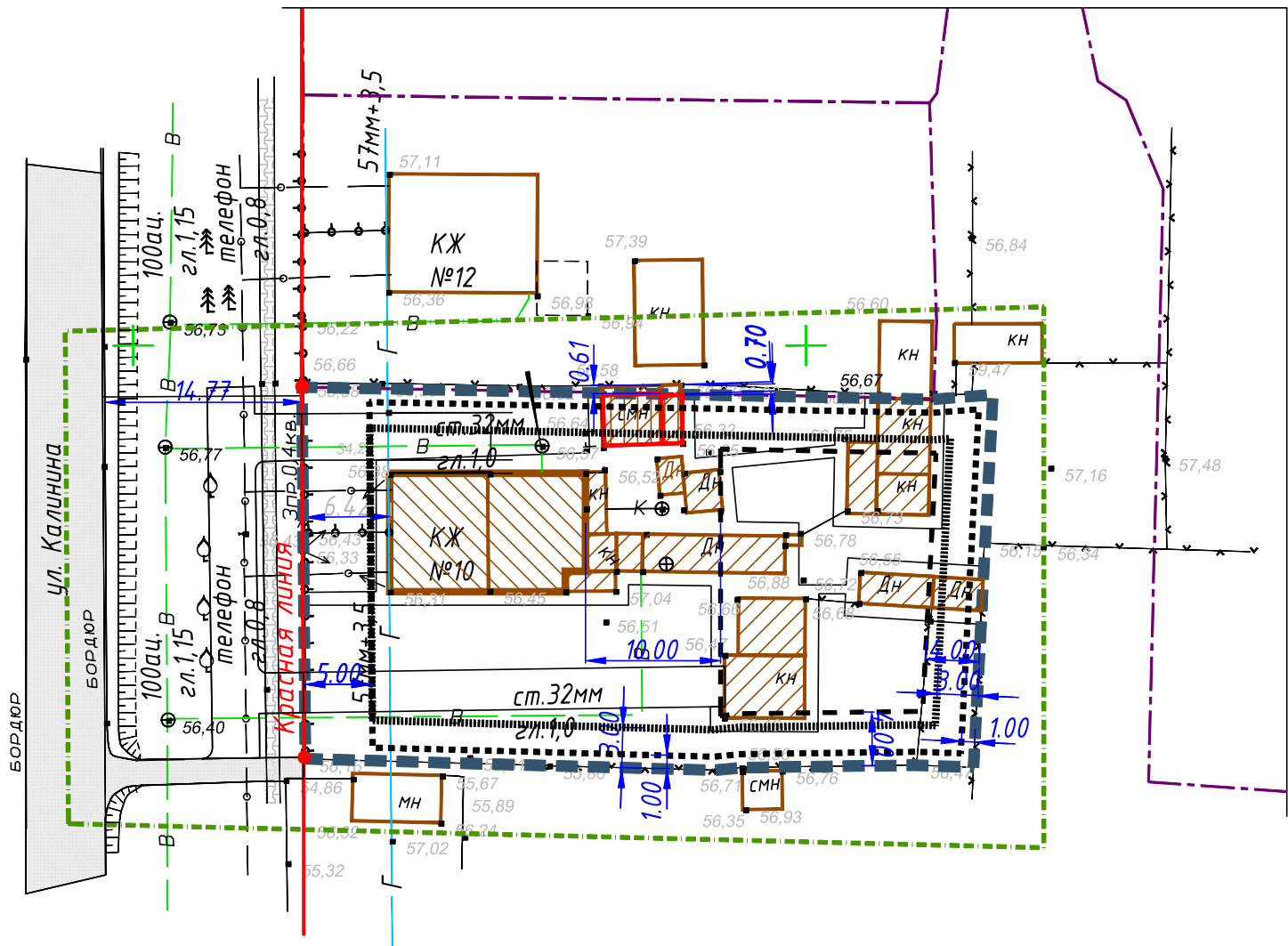
ЭКСПЛИКАЦИЯ ЗДАНИЙ, СТРОЕНИЙ И СООРУЖЕНИЙ

№ п/п	НАИМЕНОВАНИЕ ОБЪЕКТА	Этажность	Назначение	Капитальности	Примечание
1	Многоквартирный дом с пристройками	1	Основн.	Капит.	Существ.
2	Навес кв.1	-	Вспомагат.	Капит.	Существ.
3	Хоз. строение кв.1	1	Вспомагат.	Капит.	Существ.
4	Гараж кв.1	1	Вспомагат.	Капит.	Существ.
5	Навес кв.1	-	Вспомагат.	Некапит.	Существ.
6	Сарай с погребом кв.1	1	Вспомагат.	Капит.	Существ.
7	Сарай кв.1	1	Вспомагат.	Некапит.	Существ.
8	Сарай кв.1	1	Вспомагат.	Некапит.	Существ.
9	Сарай кв.2	1	Вспомагат.	Капит.	Существ.
10	Сарай кв. 2	1	Вспомагат.	Капит.	Существ.
11	Навес кв.2	-	Вспомагат.	Некапит.	Существ.
12	Навес кв. 2	-	Вспомагат.	Некапит.	Существ.
13	Летняя кухня кв. 2	1	Вспомагат.	Капит.	Реконструир
14	Уборная кв. 2	-	Вспомагат.	Капит.	Реконструир.
15	Уборная кв. 1	-	Вспомагат.	Капит.	Существ.
16	Хоз.строение кв. 2	-	Вспомагат.	Некапит.	Существ.
17	Водопроводный колодец кв. 2	-	Вспомагат.	Капит.	Существ.
18	Септик канализационный кв. 1	-	Вспомагат.	Капит.	Существ.
19	Септик канализационный кв. 2	-	Вспомагат.	Капит.	Проектир.

						185-16 -ПП			
						Заказчик: Брюханова Р.И., Кулинич Э. А. Адрес: Краснодарский край, Павловский район, п. Октябрьский, ул. Калинина, 10			
Изм.	Колуч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Начальник ПТО Архитектор Гострая Борисова	Проект планировки территории многоквартирного жилого дома	Стадия П	Лист 2
							Проект планировки территории (основной чертеж). М 1:500	МУП "Павловский архитектурно- градостроительный центр"	



Красные линии.  
М 1:500



Координаты красных линий

№ п/п	X	Y
1.	583831.9105	2194882.5300
2.	583804.2900	2194882.7900

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- Красные линии
- Территория проекта планировки
- Проектируемая граница земельного участка
- Существующие кадастровые границы смежных земельных участков
- КН

Существующие строения, расположенные на смежных земельных участках
- Г

Газопровод (существ.)
- В

Водопровод (существ.)
- ЭЛ

Электролиния ВЛ 0.4 кВ (существ.)
- К

Канализация (существ.)
- Л

Линия связи (существ.)

Существующие здания, строения, сооружения, расположенные на территории проекта планировки

- КН

Здания, строения, сооружения основного назначения
- КН

Здания, строения, сооружения вспомогательного назначения
- КН

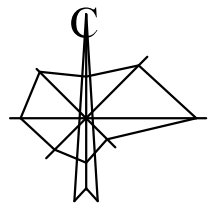
Реконструируемые здания, строения, сооружения вспомогательного назначения
- Виды покрытий территории проекта планировки
- Дорога с асфальтовым покрытием

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

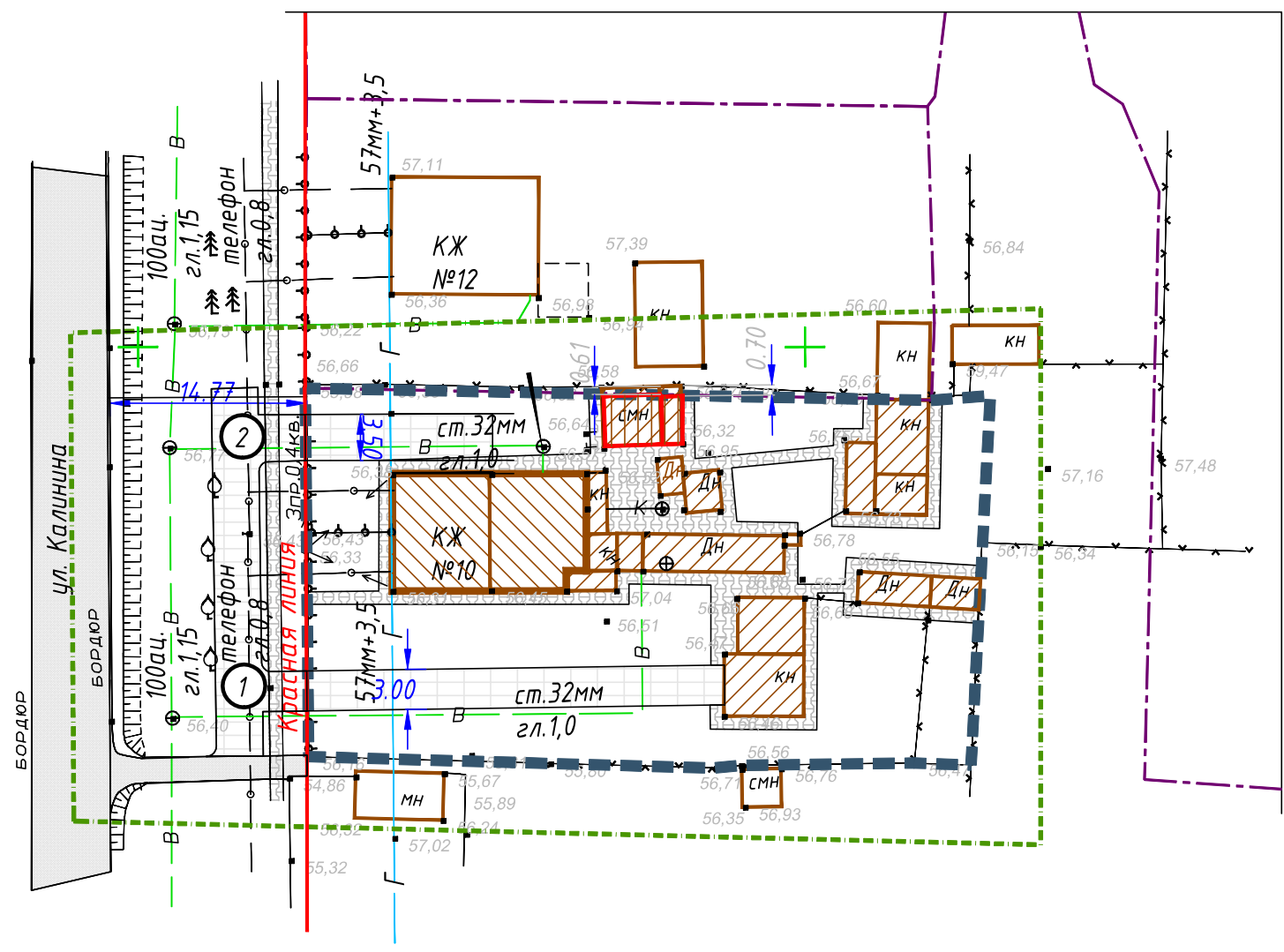
Границы зон планируемых к размещению объектов капитального строительства

- Линия регулирования застройки объектами основного назначения
- Линия регулирования застройки объектами вспомогательного назначения, кроме построек для содержания животных и птицы
- Линия регулирования застройки объектами вспомогательного назначения, в том числе постройки для содержания животных и птицы

						185-16 -ПП			
						Заказчик: Брюханова Р.И., Кулинич Э. А. Адрес: Краснодарский край, Павловский район, п. Октябрьский, ул. Калинина, 10			
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Проект планировки территории многоквартирного жилого дома	Стадия	Лист	Листов
Начальник ПТО	Гострая						П	3	
Архитектор	Борисова					Красные линии. М 1:500	МУП "Павловский архитектурно-градостроительный центр"		



Объекты транспортной инфраструктуры  
(дороги, улицы, проезды)  
М 1:500



ЭКСПЛИКАЦИЯ ЗДАНИЙ, СТРОЕНИЙ И СООРУЖЕНИЙ

№ п/п	НАИМЕНОВАНИЕ ОБЪЕКТА	Примечание
1	Проезд на территорию кв. 1	проект.
2	Проезд на территорию кв. 2	проект.

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- Красные линии
- Территория проекта планировки
- Проектируемая граница земельного участка
- Существующие кадастровые границы смежных земельных участков
- КН

Существующие строения, расположенные на смежных земельных участках
- г

Газопровод (существ.)
- в

Водопровод (существ.)
- Электролиния В/Л 0.4 кВ (существ.)
- к

Канализация (существ.)
- Линия связи (существ.)
- Существующие здания, строения, сооружения, расположенные на территории проекта планировки
- КН

Здания, строения, сооружения основного назначения
- КН

Здания, строения, сооружения вспомогательного назначения
- КН

Реконструируемые здания, строения, сооружения вспомогательного назначения
- Виды покрытий территории проекта планировки
- Дорога с асфальтовым покрытием
- Проезды
- Пешеходные дорожки

Согласовано					
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата
Начальник ПТО Архитектор	Гострая Борисова				
Инв. № подл.	Взам. инв. №	Подпись и дата			

						185-16 -ПП		
						Заказчик: Брюханова Р.И., Кулинич Э. А. Адрес: Краснодарский край, Павловский район, п. Октябрьский, ул. Калинина, 10		
						Проект планировки территории многоквартирного жилого дома	Стадия	Лист
							П	4
						Объекты транспортной инфраструктуры (дороги, улицы, проезды). М 1:500	МУП "Павловский архитектурно- градостроительный центр"	