

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

*Проект планировки территории  
многоквартирного жилого дома,  
расположенного по адресу:  
с. Краснопартизанское, ул. Строительная, 7*

*Основная часть*

*Том 1*

*17-16*

*Заказчик : Чинякова Н. В.,  
действующая от имени Титаренко М.Н.  
по доверенности от 7 мая 2015 года*

*2016*

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

*Проект планировки территории  
многоквартирного жилого дома,  
расположенного по адресу:  
с. Краснопартизанское, ул. Строительная, 7*

*Материалы по обоснованию*

*Том 2*

*17-16*

*Заказчик : Чинякова Н. В.,  
действующая от имени Титаренко М.Н.  
по доверенности от 7 мая 2015 года*

*2016*

*Состав документации по планировке территории*

<i>Номер тома</i>	<i>Обозначение</i>	<i>Наименование</i>	<i>Примечание</i>
1	17-16 -ПП	Основная часть	
		Положения о размещении объектов	
		капитального строительства	
		Чертежи планировки территории	
2	17-16 -ПП	Материалы по обоснованию	
		Пояснительная записка	
		Материалы в графической форме	

*Положение о размещении линейного объекта*

*Основная часть*

Проект планировки территории земельного участка, расположенного по адресу: Краснодарский край, Павловский район, село Краснопартизанское, улица Строительная, 7 разработан МУП «Павловский архитектурно-градостроительный центр» на основании:

- заявления №17 от 05 февраля 2016 г. Чиняковой Н.В., действующей от имени Титаренко Т. Н. по доверенности 7 мая 2015 года;
- задания на проектирование;
- топографической съемки, подготовленной МУП «Павловский архитектурно-градостроительный центр» в ноябре 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»;
- 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 Павловского сельского поселения Павловского района от 12.09.2013 года № 56/362;
- Генеральным планом Павловского сельского поселения Павловского района, утвержденным решением Совета Павловского сельского поселения Павловского района от 19.12.2013 года № 60/401 «Об утверждении генерального плана Павловского сельского поселения Павловского района»;
- Правилами землепользования и застройки Павловского сельского поселения Павловского района, утвержденными решением Совета Павловского сельского поселения Павловского района от 13.11.2014 года № 3/26 «Об утверждении Правил землепользования и застройки Павловского сельского поселения Павловского района».

Территория проекта планировки расположена в западной части села Краснопартизанского.

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

Согласно правилам землепользования и застройки Павловского сельского поселения, утвержденным решением Совета Павловского сельского поселения, проектируемая территория расположена в территориальной зоне Ж – 1Б «Зона застройки индивидуальными жилыми домами с содержанием домашнего скота и птицы», градостроительным регламентом которой предусмотрен основной вид разрешенного использования «для эксплуатации малоэтажного многоквартирного (не более 4-х квартир) жилого дома».

Решения проекта планировки территории предусматривают определение границ земельного участка существующего одноэтажного многоквартирного (две квартиры) жилого дома и объектов вспомогательного назначения (гаражи, навесы и др. хозяйственные строения), 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 договора купли – продажи № 30 от 28 сентября 1993 года и решения Павловского районного суда № 2-1101-93 от 22 декабря 1993 года.

Часть участка расположена в охранной зоне водопровода (16.2 кв.м).

Проектируемые красные линии установлены в границах проектируемой территории и обеспечивают территорию общего пользования проезда шириной 9,22 м. Координаты переломных точек красных линий приведены в системе МСК-23.

Линии регулирования застройки установлены в соответствии с правилами землепользования и застройки Павловского сельского поселения и предусматривают отступ от красной линии до жилого дома – 3 м, до объектов вспомогательного назначения – 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 – 0,1312 га
2. Площадь формируемого земельного участка – 0,1312 га
3. Максимальный коэффициент плотности застройки – 0,6;

#### 4. Параметры застройки:

- минимальная (максимальная) площадь земельных участков для индивидуального жилищного строительства – 300 – 2500 кв.м;
- минимальная (максимальная) площадь земельных участков для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебные земельные участки) – 500 – 5000 кв.м;
- минимальная (максимальная) ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 8 – 48 м;
- максимальное количество этажей зданий – 3;
- максимальная высота зданий от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа – 12 м, до наивысшей точки конька скатной крыши – 15 м;
- максимальный процент застройки участка – 60%;
- минимальный отступ строений от передней границы участка (в случае, если иной показатель не установлен линией регулирования застройки) – 3 м, для жилых домов и гаражей в условиях реконструкции, 5 м – для жилых домов и гаражей нового строительства, вспомогательных строений;
- минимальный отступ от границ соседнего участка до жилого дома – 3 м, возможно сокращение отступа до 1 м, при взаимном согласии землепользователей смежных участков, оформленным в письменном виде и заверенным нотариально;

Расстояния между 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.

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:*

<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 участка	м2	1312	100
2	Общая площадь жилой застройки	м2	465,45	35,48
3	Общая площадь проездов, тротуаров и дорожек	м2	221,0	16,83
4				
5	Территория инженерно-технических объектов	м2	1,60	0,12
6	Хозяйственно-бытовые площадки	м2	12,0	0,91
7	Общая площадь озеленения (огород, сад, цветники)	м2	612,95	46,66
8	Плотность населения в границах проекта планировки	чел./га	38	
9	Общий объем жилищного фонда	м2	164,3	
10	Общая численность населения	чел.	5	
	Жилищная обеспеченность	м2/чел.	32,86	

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

17-16 -ПП

Заказчик: Чинякова Н.В., действующая по доверенности от имени  
Титаренко М. Н. (доверенность от 07.05.2015г.)

Адрес: Павловский район, с. Краснопартизанское, ул. Строительная, 7

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата		Стадия	Лист	Листов
Начальник ПТО	Гострая					Проект планировки территории многоквартирного жилого дома	П	1	5
Архитектор	Борисова								
						Общие данные	МУП "Павловский архитектурно- градостроительный центр"		

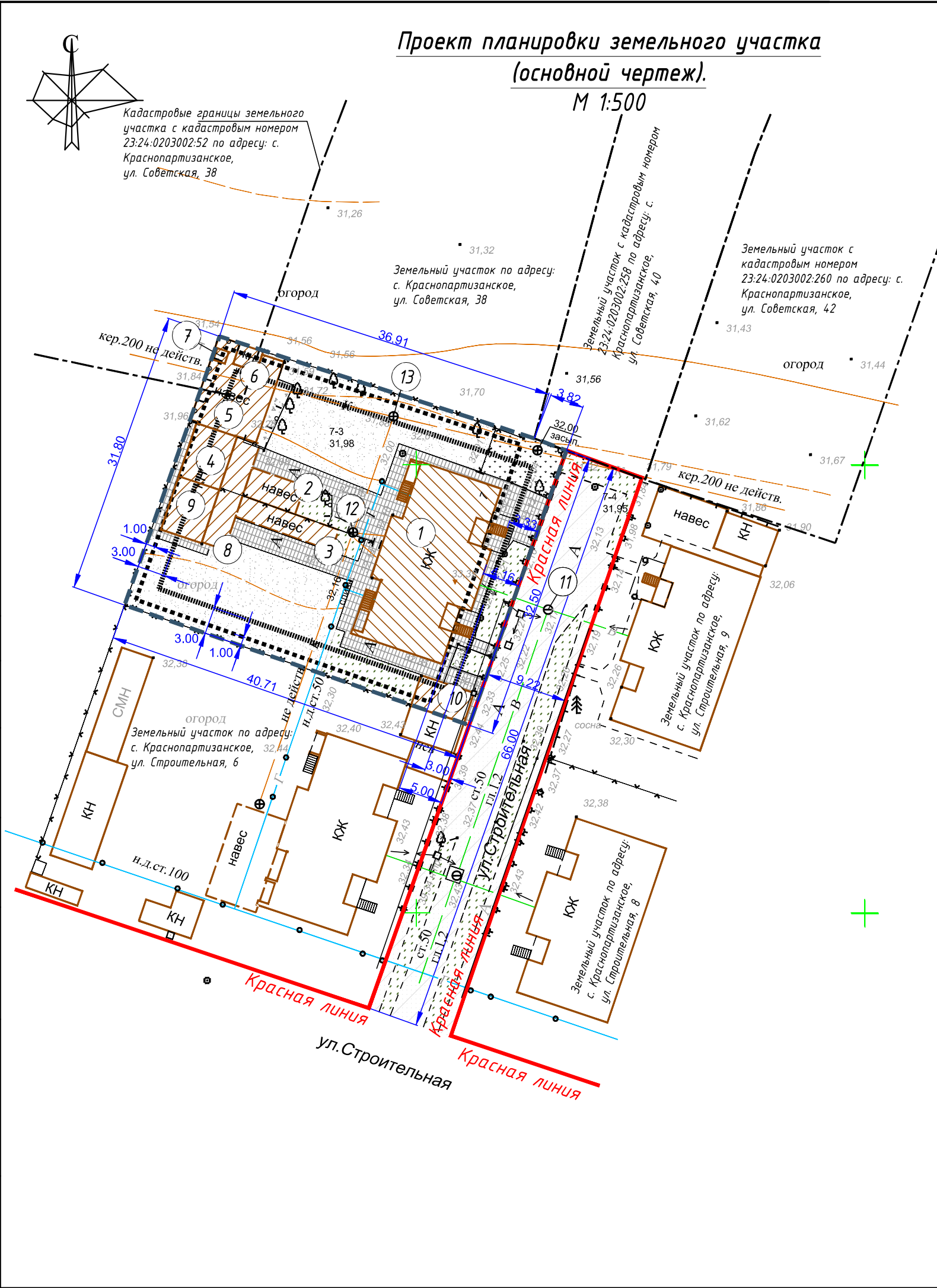
Согласовано

Взам. инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл.

Согласовано					
Взам. инв. №					
Подпись и дата					
Инв. № подл.					



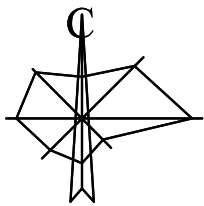
ЭКСПЛИКАЦИЯ ЗДАНИЙ, СТРОЕНИЙ И СООРУЖЕНИЙ

№ п/п	НАИМЕНОВАНИЕ ОБЪЕКТА	Этажность	Назначение	Капитальности	Примечание
1	Многоквартирный дом	1	Основн.	Капит.	Существ.
2	Навес кв. 2	-	Вспомагат.	Капит.	Существ.
3	Навес кв. 1	-	Вспомагат.	Капит.	Существ.
4	Сарай кв. 2	1	Вспомагат.	Капит.	Существ.
5	Навес кв. 2	-	Вспомагат.	Капит.	Существ.
6	Сарай кв. 2	1	Вспомагат.	Капит.	Существ.
7	Уборная кв.2	-	Вспомагат.	Капит.	Существ.
8	Навес кв. 2	-	Вспомагат.	Капит.	Существ.
9	Сарай кв. 2	1	Вспомагат.	Капит.	Существ.
10	Гараж кв. 1	1	Вспомагат.	Капит.	Существ.
11	Водопроводный колодец	-	Вспомагат.	Капит.	Существ.
12	Канализационный септик	-	Вспомагат.	Капит.	Существ.
13	Канализационный септик	-	Вспомагат.	Капит.	Существ.

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

	Красные линии		Гравийное покрытие
	Проектируемая граница земельного участка. Территория проекта планировки		Клумбы
	Кадастровые границы смежных земельных участков		Огород
	Существующие строения, расположенные на смежных земельных участках		Сад
	Существующие здания, строения, сооружения, расположенные на территории проекта планировки		Границы зон планируемых к размещению объектов капитального строительства
	Здания, строения, сооружения основного назначения		Линия регулирования застройки объектами основного назначения
	Здания, строения, сооружения вспомогательного назначения		Линия регулирования застройки объектами вспомогательного назначения
	Виды покрытий территории проекта планировки		Газопровод (существ.)
	Дорога с асфальтовым покрытием		Водопровод (существ.)
	Проезды, пешеходные дорожки		Электролиния ВЛ 0.4 кВ (существ.)
			Канализация (существ.)
			Линия связи (существ.)

						17-16 -ПП		
						Заказчик: Чинякова Н.В., действующая по доверенности от имени Титаренко М. Н. (доверенность от 07.05.2015г.)		
						Адрес: Павловский район, с. Краснопартизанское, ул. Строительная, 7		
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Проект планировки территории многоквартирного жилого дома	Стадия	Лист
Начальник ПТО	Гострая						П	2
Архитектор	Борисова					Проект планировки земельного участка (основной чертеж). М 1:500	МУП "Павловский архитектурно-градостроительный центр"	



Красные линии.  
М 1:500

Кадастровые границы земельного участка с кадастровым номером 23:24:0203002:52 по адресу: с. Краснопартизанское, ул. Советская, 38

Земельный участок по адресу: с. Краснопартизанское, ул. Советская, 38

Земельный участок с кадастровым номером 23:24:0203002:258 по адресу: с. Краснопартизанское, ул. Советская, 40

Земельный участок с кадастровым номером 23:24:0203002:260 по адресу: с. Краснопартизанское, ул. Советская, 42

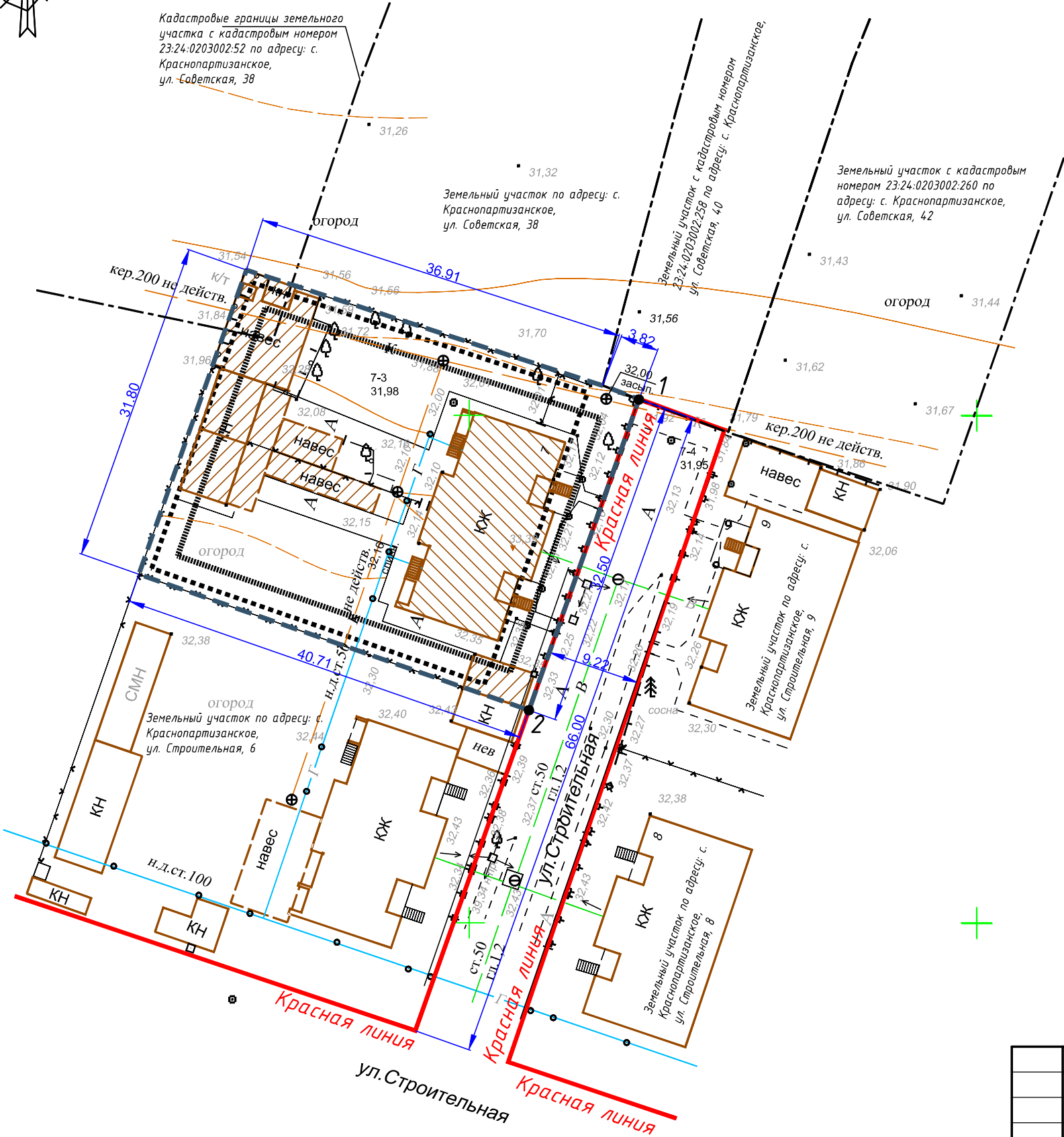
Координаты красных линий

№ п/п	X	Y
1.	594101.5759	2206416.7332
2.	594070.9404	2206405.8859

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- 
- Красные линии

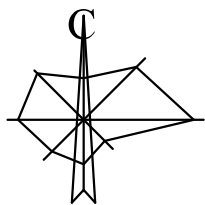
Согласовано					
Взам. инв. №					
Подпись и дата					
Инв. № подл.					



						17-16 -ПП		
						Заказчик: Чинякова Н.В., действующая по доверенности от имени Титаренко М. Н. (доверенность от 07.05.2015г.)		
						Адрес: Павловский район, с. Краснопартизанское, ул. Строительная, 7		
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Проект планировки территории многоквартирного жилого дома	Стадия	Лист
Начальник ПТО	Гострая						П	3
Архитектор	Борисова					Красные линии. М 1:500	МУП	
							"Павловский архитектурно-градостроительный центр"	



						17-16 -ПП			
						Заказчик: Чинякова Н.В., действующая по доверенности от имени Титаренко М. Н. (доверенность от 07.05.2015г.)			
						Адрес: Павловский район, с. Краснопартизанское, ул. Строительная, 7			
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Проект планировки территории многоквартирного жилого дома	Стадия	Лист	Листов
Начальник ПТО	Гострая						П	4	
Архитектор	Борисова					Объекты транспортной инфраструктуры (дороги, улицы, проезды). М 1:500	МУП “Павловский архитектурно- градостроительный центр”		



Объекты инженерной инфраструктуры.  
М 1:500

ЭКСПЛИКАЦИЯ ЗДАНИЙ, СТРОЕНИЙ И СООРУЖЕНИЙ

№ п/п	НАИМЕНОВАНИЕ ОБЪЕКТА	Примечание
1	Водопроводный колодец	Существ.
2	Канализационный септик	Существ.
3	Канализационный септик	Существ.
4	Канализационный септик	Разруш., засып.

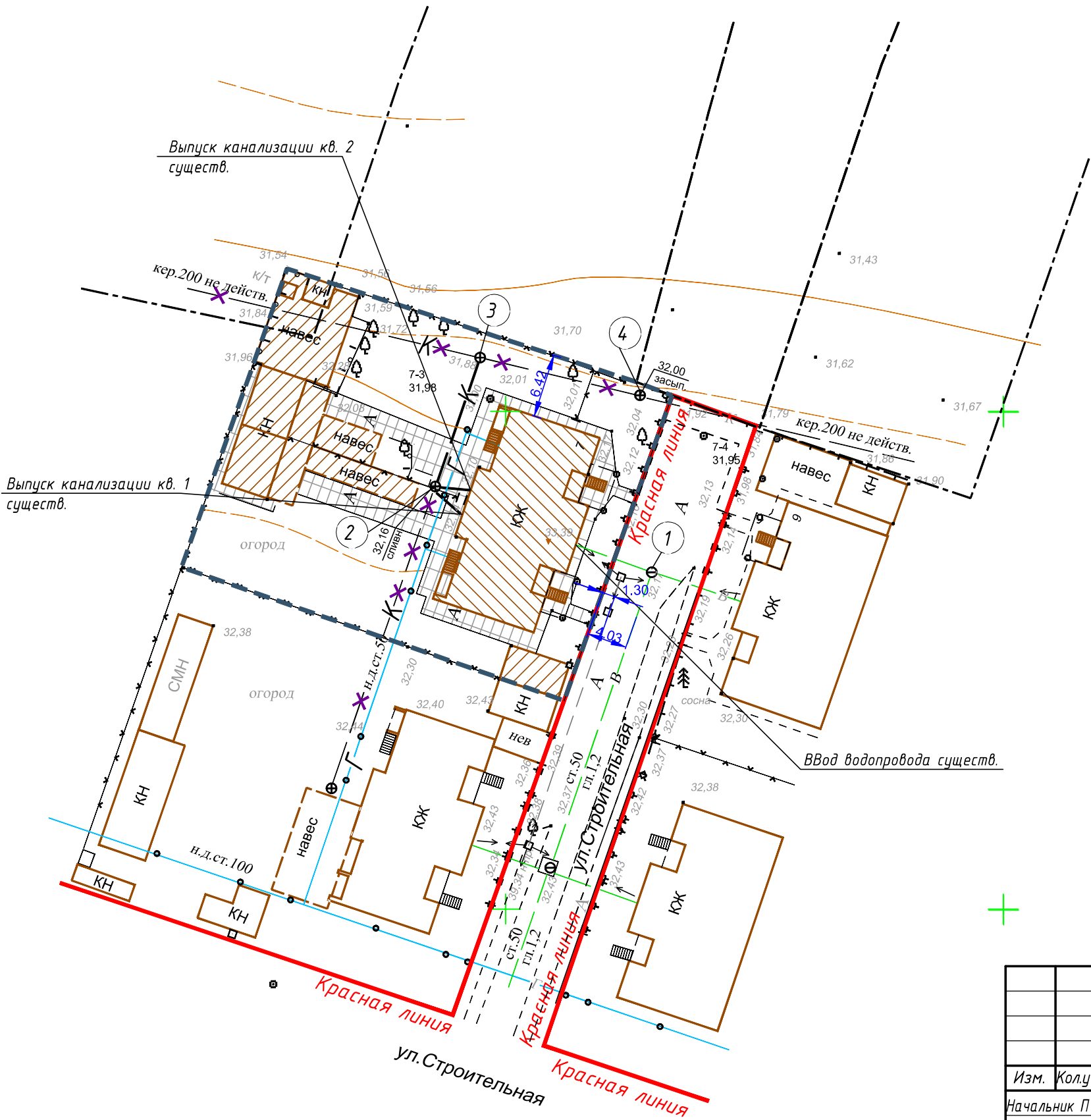
УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

	Красные линии
	Проектируемая граница земельного участка Территория проекта планировки
	Кадастровые границы смежных земельных участков
	Существующие строения, расположенные на смежных земельных участках

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

	Здания, строения, сооружения основного назначения
	Здания, строения, сооружения вспомогательного назначения

	Водопровод (существ.)
	Канализация (существ.)
	Канализация (существ., недейств.)
	Газопровод (существ.)
	Линия связи (существ.)
	Электролиния ВЛ 0.4 кВ (существ.)



						17-16 -ПП			
						Заказчик: Чинякова Н.В., действующая по доверенности от имени Титаренко М. Н. (доверенность от 07.05.2015г.)			
						Адрес: Павловский район, с. Краснопартизанское, ул. Строительная, 7			
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Проект планировки территории многоквартирного жилого дома	Стадия	Лист	Листов
Начальник ПТО	Гострая						П	5	
Архитектор	Борисова					Объекты инженерной инфраструктуры.	МУП "Павловский архитектурно-градостроительный центр"		

Согласовано		Взам. инв. №		Подпись и дата		Инв. № подл.	