

Российская Федерация Краснодарский край Темрюкский район

353500 г. Темрюк, ул. Ленина, 2а, (ГУП КК «Крайтехинвентаризация-Краевое БТИ филиал по Темрюкскому району) тел./факс 8(86148) 5-19-70; тел. 5-10-03

Заказчик:
ООО «За Родину»

ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ

ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ С ПРОЕКТОМ МЕЖЕВАНИЯ В ЕГО СОСТАВЕ

территории в границах земельного участка по адресу:

**Россия, Краснодарский край, Темрюкский район, севернее п. За Родину
кадастровый номер: 23:30:0302002:75**

**ПОЛОЖЕНИЯ О РАЗМЕЩЕНИИ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО
СТРОИТЕЛЬСТВА И ХАРАКТЕРИСТИКАХ ПЛАНИРУЕМОГО
РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ**

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

г. Темрюк, 2014 г.

ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ С ПРОЕКТОМ МЕЖЕВАНИЯ В ЕГО СОСТАВЕ
территории в границах земельного участка по адресу: Россия, Краснодарский
край, Темрюкский район, севернее п. За Родину кадастровый номер:
23:30:0302002:75

СОСТАВ ПРОЕКТА: 1. Проект планировки территории (утверждаемая часть)

1. Текстовые материалы

- Положения о размещении объектов капитального строительства и характеристиках планируемого развития территории

2. Графические материалы

№№ п/п	Наименование	Лист	Масштаб
1	2	3	4
1.	План благоустройства (основной чертеж)	ПП – 1	1: 1 000
2.	Разбивочный чертеж красных линий	ПП – 2	1: 1 000
3.	Схема использования и состояния территории в период подготовки проекта планировки (опорный план) со схемой границ зон с особыми условиями использования	ПП – 3	Б/М
	Схемы инженерной инфраструктуры:		
4.	Схема вертикальной планировки территории, дождевая канализация	ПП – 4	1: 1 000

2. Межевание территории

1. Текстовые материалы – пояснительная записка

2. Графические материалы

№№ п/п	Наименование	Лист	Масштаб
1	2	3	4
1.	Чертёж межевания территории	ПМ - 5	Б/М

СОДЕРЖАНИЕ

Стр.

1. ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

Положения о размещении объектов капитального строительства и характеристиках планируемого развития территории

Введение	4
1.1. Краткая характеристика территории в границах проекта планировки, зоны с особыми условиями использования территорий.....	5
1.2. Красные линии и линии регулирования застройки.....	6
1.3. Планируемые к размещению объекты капитального строительства, зоны планируемого размещения объектов капитального строительства.....	6
1.4. Инженерная подготовка территории	
1.4.1. Вертикальная планировка	10
2. МЕЖЕВАНИЕ ТЕРРИТОРИИ	
2.1. Анализ существующего положения.....	11
2.2. Проектное решение.....	12
2.3. Вывод.....	13
2.4. Основные технико – экономические показатели проекта межевания.....	14
3. ГРАФИЧЕСКИЕ МАТЕРИАЛЫ.....	20

1. ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

Положения о размещении объектов капитального строительства и характеристиках планируемого развития территории

Введение

Документация по планировке территории (проект планировки с проектом межевания в его составе территории в границах земельного участка Россия, Краснодарский край, Темрюкский район, севернее п. За Родину кадастровый номер: 23:30:0302002:75 разработана на основании сведений, предоставленных Заказчиком, и исходных данных, собранных Подрядчиком на основании Договора ГУП КК «Крайтехинвентаризация-Краевое БТИ» филиал по Темрюкскому району:

- Правила землепользования и застройки в ст. Ахтанизовской, п. За Родину, п. Пересыпь Ахтанизовского сельского поселения (далее также – Правила) – документ градостроительного зонирования, утверждаемый решением Совета Ахтанизовского сельского поселения Темрюкский район от 20.04.2011г. за № 111.
- Топографической съемки в масштабе 1:500, выполненной ГУП КК «Крайтехинвентаризация-Краевое БТИ» филиал по Темрюкскому району от октября 2014г.;
- Схемы расположения земельного участка на кадастровой карте территории; Учтены рекомендации и требования следующих нормативных документов:
 - Градостроительного кодекса РФ от 29 декабря 2004 г. № 190 -ФЗ;
 - Земельного кодекса РФ от 25 октября 2001 г. № 136-ФЗ;
 - Инструкции о порядке разработки, согласования, экспертизы и утверждения.

При выполнении проекта учтены рекомендации действующей нормативно-технической документации:

- СНиП 2.07.01.89* «Градостроительство. Планировка и застройка городов и сельских поселений»;
- СанПиН 2.1.4.111002 «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения»;

1.1. Краткая характеристика территории в границах проекта планировки, зоны с особыми условиями использования территории

Территория проекта планировки расположена в северной части п. За Родину.

Границы проектируемого участка проходят:

- с запада и юго запада – по границе земельного участка с кадастровым номером 23:30:0302002:76;
- с юга – востока – по границе земельного участка с кадастровым номером 23:30:0302002:189 (дорога);
- с севера – по границе обрыва берега Азовского моря.

В соответствии с генеральным планом, правилами землепользования и застройки Ахтанизовского сельского поселения по итогам анализа состояния территории, участок в границах проекта планировки должен быть использован, в основном, для размещения малоэтажной, средне этажной и, частично, индивидуальной усадебной жилой застройки. В соответствии с вышесказанным, на расчетный срок проектируемая территория предлагается под малоэтажную жилую застройку.

Проектное решение разработано с учетом:

- существующей планировочной структуры проектируемой и прилегающих к ней территорий, возможных направлений их развития;
- градостроительных норм и правил;
- границ и соответствующих ограничений зон с особыми условиями использования территории.

При проектировании проездов учтена необходимость транспортной и пешеходной доступности как объектов на проектируемой территории, так и объектов, расположенных на смежных территориях.

На листе **ПП- 3** (Схема использования и состояния территории в период подготовки проекта планировки (опорный план) со схемой комплексной оценки территории, схема границ зон с особыми условиями использования территории) также обозначены зоны с особыми условиями использования территории:

- водоохранная зона и прибрежная защитная полоса Азовского моря;

1.2. Красные линии и линии регулирования застройки

Красные линии улиц и проездов назначены проектом планировки. Размер (расстояние между красными линиями) определялись категорией каждой из существующих и планируемых улиц. Красные линии определены так же и для других территорий общего пользования, таких как: пешеходные направления, зеленые насаждения общего пользования. Линии регулирования застройки расположены в соответствии с Правилами землепользования и застройки на расстоянии 5,0 м от красных линий (от оси в каждую сторону). В границы красных линий в отдельных случаях, кроме территорий, предусмотренных под перекрёстки, введены территории общего пользования для размещения газонов.

1.3. Планируемые к размещению объекты капитального строительства, зона планируемого размещения объекта капитального строительства.

Основной целью проекта планировки является разработка рационального планировочного решения территории объектов капитального строительства

Размер формируемого земельного участка под новое строительство зданий устанавливаются с учетом градостроительных норм и правил, действующих в период застройки указанной территории.

Основные зоны планируемого размещения на проектируемой и прилегающей анализируемой территории объекта капитального строительства, обозначенные на чертеже ПП – 1, следующие:

1.3.1 Зона размещения объекта капитального строительства

Ж-1 ЗОНА ЗАСТРОЙКИ ИНДИВИДУАЛЬНЫМИ ЖИЛЫМИ ДОМАМИ

Зона низкоплотной застройки индивидуальными жилыми домами, допускается размещение объектов бытового обслуживания населения, преимущественно местного значения. Зона предназначена для размещения усадебных жилых домов, одно-двух квартирных жилых домов, блокированных жилых домов и других зданий, строений, сооружений не выше 3-х этажей.

Основные и вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства выбираются самостоятельно без дополнительных разрешений и согласований, за исключением органов указанных в Градостроительном кодексе (статья 37 Градостроительного кодекса)

Основные виды разрешенного использования

Индивидуальные жилые дома с приусадебными земельными участками

Отдельно стоящие жилые дома коттеджного типа на одну- две семьи с придомовыми участками

Блокированные жилые дома

Вспомогательные виды разрешенного использования (допустимые только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования и осуществляемые совместно с ними)

Садоводство, огородничество на земельном участке жилого дома

Теплицы, парники, оранжереи на земельном участке жилого дома

Индивидуальная трудовая деятельность – жилые дома с местом приложения труда (дом-врача, дом- мастера по ремонту бытовой техники, дом – юриста, дом продавца товаров повседневного спроса и другие виды деятельности, не требующие установление санитарно-защитных зон).

Гостевые дома (по нормам главы 9 настоящих Правил).

Подземный или встроено - пристроенный к жилому дому гараж на 1-2 легковые машины

Отдельно стоящий гараж на 1-3 легковые машины на земельном участке жилого дома

Индивидуальные бани, сауны на земельном участке жилого дома

Детские площадки, площадки для отдыха

Хозяйственные площадки

Строения для содержания домашних животных

Надворные туалеты

Колодцы глубиной до 20 метров

Скважины для полива садовых, огородных земельных участков, ведения личного подсобного хозяйства, а также купания и удовлетворения иных личных и бытовых нужд владельцев земельных участков.

Резервуары для хранения воды

Гостевые автостоянки на 2-3 легковые машины

Условно разрешенные виды использования (предоставления разрешения на условно разрешенный вид осуществляется в порядке ,предусмотренном статьей 39 Градостроительного кодекса и настоящими правилами)

Многоквартирные жилые дома в 2-4 этажа

Доходные дома

Аптеки

Индивидуальная трудовая деятельность (слесарные, ремонтные, кузнечно-

кованные мастерские и другие виды деятельности, требующие установление санитарно-защитных зон)

Специальные жилые дома для престарелых и инвалидов

Административно-хозяйственные и общественные учреждения и организации районного и локального уровня

Отдельно-стоящие офисы

Учреждения социальной защиты

Гостиницы

Физкультурно-оздоровительные сооружения

Учреждения культуры и искусства локального и районного значения

Конфессиональные объекты

Отдельно стоящие магазины

Объекты бытового обслуживания

Предприятия общественного питания

Временные торговые объекты

Учреждения жилищно-коммунального хозяйства

Отделения связи

Отделения милиции

Предельные размеры земельных участков

1	Минимальная площадь земельного участка для строительства жилого дома	сот	5
---	--	-----	---

Предельные параметры разрешенного строительства

1	Минимальное расстояние от жилого дома и хозяйственных построек до красной линии улиц	м	5*
2	Минимальное расстояние до границы соседнего участка	м	**
3	Минимальное расстояние от окон жилых комнат до стен соседнего дома и хозяйственных построек, расположенных на соседних земельных участках	м	6
4	Максимальная высота здания (при основных видах разрешенного использования земельного участка)	этаж.	3
5	Максимальная высота здания (при условно разрешенных видах использования земельного участка).	этаж.	4

6	Максимальный процент застройки в границах земельного участка	–	%	65
---	--	---	---	----

*- Допускается размещение гаражей на красной линии только при условии раздвижных ворот.

Допускается уменьшение нормативного расстояния от красной линии до жилого дома при сложившейся застройке менее 5м., при согласовании с органами архитектуры.

По красной линии допускается размещать жилые дома с встроенными на первом этаже или пристроенными помещениями индивидуальной трудовой деятельности вспомогательного вида разрешенного использования. Разрешения на строительство данных жилых домов выдаётся согласно п7 ст.51 Градостроительного кодекса и настоящими Правилами.

Допускается строительство навесов на красной линии.

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

от усадебного, одно-, двухквартирного и блокированного дома – 3 м;

в сложившейся застройке, при ширине земельного участка 12 метров 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 постройки для содержания скота и птицы – 4 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 комнат до стен соседнего дома и хозяйственных построек (сарая, гаража, бани), расположенных на соседних земельных участках, должно быть не менее 6 м.

Допускается блокировка жилых домов, а также хозяйственных построек на смежных приусадебных земельных участках по взаимному (удостоверенному) согласию домовладельцев при новом строительстве с учетом противопожарных требований.

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.

При необходимости реконструкции стен жилого дома, расположенного на расстоянии ближе 1м от границ участка, разрешается выполнять дополнительное усиление стен кирпичной кладкой толщиной 120мм. без согласия владельцев соседних домовладений.

Не рекомендуется использовать для отделки фасадов – кирпич красного цвета, при размещении строений на центральных (главных) улицах населённых пунктов.

Сплошное ограждение со стороны улицы, а также ограждение дворовой

части должно быть не выше 2м. от уровня земли. Ограждение огорода при домовладении должно быть решетчатым. Возможно возведение сплошного ограждения огорода при:

устройстве в нижней части ограды решетки для проветривания грунта высотой не менее 0,3м.

наличии письменного согласия собственника домовладения (землевладельца) прилегающего участка, завизированного администрацией поселения.

Все строения должны быть обеспечены системами водоотведения с кровли с целью предотвращения подтопления соседних 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 участках расстояние не менее 4м.

Хозяйственные постройки, бани, теплицы (кроме гаражей) следует располагать в глубине участка без выноса на красную линию.

Доходный дом – многоквартирный жилой дом, возведенный на участке, предоставленном под жилищное строительство или строительство объектов рекреационного назначения в установленном порядке, в котором все жилые и нежилые помещения без ограничения размера площади предоставляются для проживания во временное владение или пользование юридическим и физическим лицам по договорам аренды или коммерческого найма. По всем параметрам доходный дом должен соответствовать требованиям к жилым помещениям. В доходных домах допускается размещение встроенных или пристроенных объектов административного, социального и коммунально-бытового назначения, объектов здравоохранения, объектов дошкольного, начального общего и среднего (полного) общего образования, стоянок автомобильного транспорта, гаражей, иных объектов, связанных с проживанием граждан и не оказывающих негативного воздействия на окружающую среду. Участок придомовой территории доходных домов должен соответствовать требованиям для земельных участков для размещения жилых домов.

1.4. Инженерная подготовка территории

1.4.1. Вертикальная планировка

Вертикальная планировка выполнена исходя из условий максимального сохранения естественного рельефа, почвенного покрова и существующих древесных насаждений, отвода поверхностных вод со скоростями, исключающими возможность эрозии почвы, минимального объема земляных работ с учетом использования вытесняемых грунтов на площадках строительства.

Основным принципом, используемым при разработке схемы вертикальной планировки территории, принято обеспечение командования отметок поверхности (красные отметки) над водоприемниками проектируемой дождевой канализации. Отметки вертикальной планировки (черные, красные) указаны по осям проезжей части улиц.

Вертикальная планировка территории обеспечивает строительство самотечных систем дождевой канализации и самотечных пристенных дренажей проектируемых зданий, необходимых для осушения заглубленных помещений.

Исходя из перспективного развития проектируемой территории, состояния существующей осушительной сети проектом предусмотрено:

- развитие новой сети дождевой канализации.



ГОСУДАРСТВЕННОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ КРАСНОДАРСКОГО КРАЯ
«КРАЙТЕХИНВЕНТАРИЗАЦИЯ- КРАЕВОЕ БТИ»

филиал по Темрюкскому району

Ленина ул., д. 2А, г. Темрюк, 353500

Тел. 8(86148) 5-19-70;

ОКПО 05053030 ОКОНХ 903101
ИНН 2308058712 БИК 046015602

5-10-03, факс 5-19-70

2. Проект межевания территории

2.1. Анализ существующего положения

Территория, на которую выполняется проект межевания, расположена в северной части п. За Родину.

Территория межевания расположена в жилой зоне:

Ж-1 (зона застройки индивидуальными жилыми домами)

Территория межевания ограничена:

- с запада и юго запада – по границе земельного участка с кадастровым

номером 23:30:0302002:76;

- с юга – востока – по границе земельного участка с кадастровым

номером 23:30:0302002:189 (дорога);

-с севера – по границе обрыва берега Азовского моря

Площадь территории межевания в согласованных границах – 11021 м², в т.ч.
в границах красных линий – 9190 м².

2.2. Проектное решение

На основании ст. 43 Градостроительного кодекса РФ подготовка проектов межевания застроенных территорий осуществляется в целях установления границ застроенных земельных участков и границ незастроенных земельных участков, планируемых для предоставления физическим и юридическим лицам под размещение объектов капитального строительства.

Проект межевания выполнен в соответствии и на базе разработанного проекта планировки на территории в границах земельного участка с кадастровым номером 23:30:0302002:75

Проект межевания территории выполняется по результатам расчета нормативных площадей земельных участков каждого многоквартирного дома, в соответствии с рекомендациями СП 30-101-98 «Методические указания по расчету нормативных размеров земельных участков в кондоминиумах», с правилами землепользования и застройки Ахтанизовского сельского поселения, утвержденными решением Совета депутатов Ахтанизовского сельского поселения Темрюкский район от 20.04.2011г. за № 111,а также с учетом рекомендаций СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*.

2.3. Вывод

Проектом предлагается:

1 земельный участок под строительство 6ти многоквартирных жилых домов (объектов капитального строительства),

2.4. Основные технико-экономические показатели проекта межевания

N	Наименование показателей	Единица измерения	Современное состояние на 2014 год	Расчетный срок
1	Площадь проектируемой территории – всего	га	1,1021	1,1021
2	Территория, подлежащая межеванию в том числе: • территория объектов капитального строительства, из них: - территория многоэтажной застройки - территория общего пользования	- " - - " - - " -	1,1021 0,3470 0,7550	1,1021 0,3470 0,7550

3. ГРАФИЧЕСКИЕ МАТЕРИАЛЫ