

1 Пояснительная записка

1.1 Общие положения

Проект планировки территории и проект межевания территории, в целях строительства объекта «Комплекс жилых домов переменной этажности по ул. Ярмарочной, 153 «А» в станице Ленинградской Краснодарского края, предусматривающий формирование двух земельных участков путем раздела земельного участка с кадастровым номером 23:19:0106272:149 под многоквартирными жилыми домами, расположенного по адресу: Краснодарский край, Ленинградский район, станица Ленинградская, улица Ярмарочная, 153-А подготовлен в соответствии с действующими градостроительными нормативами, градостроительной документации и градостроительными регламентами землепользования и застройки.

Проект был выполнен на основании:

- Земельного кодекса Российской Федерации от 25.10.2001 г. № 136-ФЗ;
- Градостроительного кодекса Российской Федерации от 29.12.2004 г. № 190-ФЗ;
- Правил землепользования и застройки Ленинградского сельского поселения Ленинградского района Краснодарского края, утвержденными Решением Совета Ленинградского сельского поселения Ленинградского района от 10 июня 2015 года № 35 (с изменениями от 13 сентября 2018 года);
- Картографического материала выполненного в графической системе координат местности МСК-23;
- Топографической съемки земельного участка выполненной в масштабе 1:500 в 2019 г.;
- Постановления администрации муниципального образования Ленинградский район от 01.10.2019 г. №848;
- Кадастрового плана территории № 2343/12/13-609855 от 16.07.2013 г.;
- Выписки из ЕГРН об объекте недвижимости от 27.07.2018 г. № 99/2018/140087436;

Взам. инв. №								
Подпись и дата								
Инв. №	СП. 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских							
	Объект: Краснодарский край, Ленинградский район, станица Ленинградская, ул. Ярмарочная, 153 А							
	Изм.	Кол.	Лист	№ док	Подпись	Дата		
	Проверил	Коломиченко						
	Составил	Коротя						
Пояснительная записка						Стадия	Лист	Листов
						П	1	29

и сельских поселений»;

- СП 126.13330.2017 «Геодезические работы в строительстве»;

- СНиП 12-03-2001 «Безопасность труда в строительстве. Часть 1 Общие требования»;

- СНиП 12-04-2002 «Безопасность труда в строительстве. Часть 2. Строительное производство»»

- СанПин 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов».

1.2 Основные задачи проекта.

Целью данного проекта является образование двух земельных участков с видом разрешенного использования «малоэтажная многоквартирная жилая застройка» путем раздела земельного участка с кадастровым номером 23:19:0106272:149, расположенного по адресу: Краснодарский край, Ленинградский район, станица Ленинградская, улица Ярмарочная, 153-А, а так же обеспечение устойчивого развития территории, выделение элементов планировочной структуры.

В составе единого проекта планировки и межевания, согласно задания на разработку проекта, разрабатываются следующие виды документации:

1. Проект межевания территории.
2. Проект планировки.

1.3 Характеристика природных условий территории.

Проектируемый участок находится в Краснодарском крае, Ленинградском районе, Ленинградском сельском поселении, по улице Ярмарочной, 153-А.

Общая площадь участка в проектируемой границе составляет 1 га.

Рельеф площадки спокойный

						Пояснительная записка	Лист
Кол.	Изм.	Лист	№ док	Подпись	Дата		

Господствующее направление ветров – СВ.

Наибольшая отметка – 38,51 м.

Наименьшая отметка – 37,80 м

Климатический район – III.

Скоростной напор ветра – 55 кг/кв.м.

Средняя температура года – 10.1* С.

Глубина промерзания грунтов 0.8 м.

Снежный покров неустойчив. Полное оттаивание почвы происходит в марте. Осадки носят, преимущественно, кратковременный характер и в водном балансе их участие незначительно.

Сейсмичность района согласно СНКК 22-301-2000 - 6 баллов, учитывается проектными организациями.

Климат Ленинградского района умеренно-континентальный, несколько смягченный влиянием Черного и Азовского морей.

По количеству выпадаемых осадков (478-507 мм. в год) территория имеет недостаточное увлажнение (коэффициент 0.25-0,30), по теплообеспеченности – относится к жаркому. Безморозный период продолжается 183-195 дней. Первые заморозки могут наблюдаться во второй-третьей декадах октября (15-20 октября), последние – в середине апреля (10-15 апреля). Три месяца в году имеют отрицательные температуры воздуха – с декабря по февраль. Самый холодный месяц – январь, самый теплый июль. Среднегодовая температура достигает +10,10, средняя температура января -10, июля +23.30. Наиболее высокие температуры бывают иногда в июне, июле, августе (+40), возможны значительные понижения температуры в январе (-20) и даже в марте (-20). Времена года резкой смены не имеют.

Инв. №	Подпись и дата	Взам. инв. №							Пояснительная записка	Лист
			Кол.	Изм.	Лист	№до	Подпис	Дата		

Зима легкая, неустойчива, с длительными оттепелями и кратковременными резкими понижениями температур. Минимальная температура приходится на январь месяц -20.0 С. Наибольшая повторяемость оттепелей наблюдается в декабре, в этом же месяце наблюдается и наибольшая интенсивности их. Зима наступает с конца ноября – начала декабря. Снежный покров впервые появляется в первой декаде декабря. Средняя высота снежного покрова не превышает 15 см. Зимой довольно часты оттепели, которые способствуют разрушению снежного покрова. Окончательный сход снежного покрова наблюдается в середине марта. В этот период происходит устойчивый переход средней суточной температуры воздуха к положительным значениям, наступает весна.

Лето жаркое, с преобладанием ясной и сухой погоды. Сумма осадков за период активной вегетации составляет 270-300 мм. Осадки летнего периода в условиях высоких температур и низкой относительной влажности (62-65%) усиленно испаряются. Разница между испаряемостью и количеством выпадающих осадков составляет 400-493 мм., что указывает на большой недостаток влаги. За лето насчитывается 65-70 дней с суховеями, из них 5-7 дней приходится на интенсивные и очень интенсивные. Летом заметную роль начинают играть ветры западных направлений, которые приносят осадки в виде ливневых грозовых дождей, иногда с сильным градом.

Осень теплая, продолжительная и сухая, понижение температуры воздуха происходит постепенно. Количество выпадающих осадков составляет 127 мм. Годовой ход воздуха температуры почвы на глубинах до 10-20 см. аналогичен годовому ходу температуры воздуха с минимумом в январе и максимуму в июле. На больших глубинах заметно отставание, увеличивающееся с глубиной. До глубины 100 см. температура почвы в период с октября по март месяц с глубиной уменьшается, с апреля по сентябрь увеличивается. Почти одинаковые температуры во всех слоях до 1,0 м. глубины, от поверхности почвы, наблюдается в марте и

						Пояснительная записка	Лист
Кол.	Изм.	Лист	№ док	Подпись	Дата		

сентябре. В сентябре начинается быстрое падение температуры почвы и уже в половине декабря последняя – отмечается ниже 0 С.

Среднегодовое количество выпадающих осадков составляет 528 мм. Наибольший процент осадков приходится на лето – 29.4%, наименьший на зиму - 22.2%. На весну и осень приходится по 24.2%.

Летние осадки, обычно выпадают в виде ливней, в значительной степени испаряются в условиях высоких температур. В связи с малым количеством осадков в холодное время года, запас воды в почве к весне недостаточен.

Преимущественными ветрами района являются восточные и западные. В холодное время года отмечаются преобладание восточных и северо-восточных потоков воздуха. В летнее время преобладающими являются западные потоки морских воздушных масс.

1.4 Рельеф и почва.

Почвенный покров Ленинградского сельского поселения, как и всего Ленинградского района, однороден, представлен в основном черноземом и характеризуется высоким почвенным плодородием. Почвы различаются между собой по гумусности, мощности, смывости. Основные почвы относятся к слабо и среднеэрозионным, а склоны земли подвержены слабой и средней водной эрозии. Незначительную площадь занимают лугово-болотные почвы. Почвообразующими породами являются четвертичные отложения, представленные лессовидными карбонатными суглинками и глинами. Для лессовидных глин характерна палево-бурая окраска, рыхлое тонкопористое сложение, отсутствие слоистости. На глубине 1.5-2 м. карбонаты кальция обильно выделяются в виде мучнистой рыхлой «белоглазки». Грунтовые воды на коренной равнине залегают глубоко и на процесс почвообразования влияния не оказывают. Уровень грунтовых вод подчинен закономерным сезонным колебаниям зимне-весеннему подъёму и летне-весеннему снижению.

Инв. №	Подпись и дата	Взам. инв. №							Пояснительная записка	Лист
			Кол.	Изм.	Лист	№до	Подпис	Дата		

1.5 Проект межевания территории.

Целью данного проекта межевания является образование двух земельных участков с видом разрешенного использования «малоэтажная многоквартирная жилая застройка» путем раздела земельного участка с кадастровым номером 23:19:0106272:149, расположенного по адресу: Краснодарский край, Ленинградский район, станица Ленинградская, улица Ярмарочная, 153-А. Проект межевания территории в виде текстовых и графических материалов является основанием для выноса в натуру (на местность) границ земельного участка, подготовки межевого плана на образуемые земельные участки.

При проектировании права смежных землепользователей не затронуты, поскольку границы исходного земельного участка с кадастровым номером 23:19:0106272:149, расположенного по адресу: Краснодарский край, Ленинградский район, станица Ленинградская, улица Ярмарочная, 153 А ранее были определены, согласованны с правообладателями смежных земельных участков и внесены в Единый государственный реестр недвижимости, а образование двух земельных участков путем раздела происходит в границах исходного земельного участка.

Согласно пункту 3 статьи 11.3 Земельного кодекса РФ от 25.10.2001 г. № 136-ФЗ исключительно в соответствии с утвержденным проектом межевания территории осуществляется образование земельных участков в границах элемента планировочной структуры, застроенного многоквартирными домами, поэтому проектируемая территория совпадает с границами исходного земельного участка с кадастровым номером 23:19:0106272:149, занимает площадь 9952 кв.м. и располагается в юго-восточной части станицы Ленинградской.

Формируемые земельные участки, образуемые путем раздела земельного участка с кадастровым номером 23:19:0106272:149, расположенного по адресу: Краснодарский край, Ленинградский район, станица Ленинградская, улица Ярмарочная, 153 А с категорией земель «земли населенных пунктов» и видом

						Пояснительная записка	Лист
Кол.	Изм.	Лист	№ док	Подпись	Дата		

разрешенного использования «малоэтажная многоквартирная жилая застройка», имеют категорию земель и вид разрешенного использования исходного земельного участка, согласно пункту 3 статьи 11.2 Федерального закона «Земельный кодекс Российской Федерации» №136-ФЗ от 25.10.2001 г.

Исходя из вышеизложенного, образуемые земельные участки следует отнести к категории земель – **земли населенных пунктов**, с видом разрешенного использования - **малоэтажная многоквартирная жилая застройка**.

Проектируемая территория расположена в зоне Ж-МЗ. Зона застройки малоэтажными жилыми домами. Зона малоэтажной смешанной жилой застройки Ж – МЗ выделена для формирования жилых районов с размещением отдельно стоящих индивидуальных жилых домов не выше 3 этажей, блокированных домов с приквартирными участками не выше 3 этажей, многоквартирных малоэтажных жилых домов не выше 4 этажей, с минимально разрешенным набором услуг местного значения.

Таблица 1.

Основные виды разрешенного использования земельных участков, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

Виды разрешенного использования земельных участков	Виды разрешенного использования объектов капитального строительства	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
[2.1] - Для индивидуального жилищного строительства	Отдельно стоящие индивидуальные жилые дома. Размещение индивидуального жилого дома (дом, пригодный для постоянного проживания, высотой не выше трех надземных этажей); выращивание плодовых, ягодных, овощных, бахчевых или иных декоративных или сельскохозяйственных культур; размещение индивидуальных гаражей и подсобных сооружений	минимальная/максимальная площадь земельных участков – 400/1500 кв. м; минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) в сложившейся застройке – 12 м; минимальная ширина для вновь формируемых земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 20 м; минимальные отступы от границ земельных участков - 3 м; максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж);

Инв. №	Взам. инв. №
	Подпись и дата

Инв. №	Подпись и дата	Взам. инв. №							Пояснительная записка	Лист
			Кол.	Изм.	Лист	№до	Подпис	Дата		

	в малоэтажном многоквартирном доме не составляет более 15% общей площади помещений дома	
[3.1] - Коммунальное обслуживание	Размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: поставки воды, тепла, электричества, газа, предоставления услуг связи, отвода канализационных стоков, очистки и уборки объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, а также зданий или помещений, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг)	минимальная/максимальная площадь земельных участков - 10 кв. м/не подлежит ограничению; минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 4 м; минимальные отступы от границ земельных участков - 1 м; максимальное количество надземных этажей зданий – 2 этажа (включая мансардный этаж); максимальная высота строений, сооружений от уровня земли - 20 м; максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80%.
[6.8] - Связь	Размещение объектов связи (кроме объектов сотовой связи), радиовещания, включая воздушные радиорелейные, надземные и подземные кабельные линии связи, линии радиофикации, усилительные пункты на кабельных линиях связи, за исключением объектов связи, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с кодом 3.1	минимальные отступы от границ земельных участков - 0 м; максимальная высота строений, сооружений от уровня земли - 15 м; максимальный процент застройки в границах земельного участка – 100%
[2.7.1] - Объекты гаражного назначения	Размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения личного автотранспорта граждан.	минимальная/максимальная площадь земельных участков – 18/50 кв. м; минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 3,5 м; минимальные отступы от границ земельных участков - 0 м; максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли

		- 4 м; максимальный процент застройки в границах земельного участка – 100%;
[12.0] – Земельные участки (территории) общего пользования	Размещение объектов улично-дорожной сети, автомобильных дорог и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, набережных, береговых полос водных объектов общего пользования, скверов, бульваров, площадей, проездов, малых архитектурных форм благоустройства	Регламенты не устанавливаются. Использование земельных участков, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, определяется уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, уполномоченными органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации или уполномоченными органами местного самоуправления в соответствии с федеральными законами.

Условно разрешенные виды использования земельных участков, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

Виды разрешенного использования земельных участков	Виды разрешенного использования объектов капитального строительства	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
[3.5.1] - Дошкольное, начальное и среднее общее образование	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для просвещения, дошкольного, начального и среднего общего образования (детские ясли, детские сады, школы, лицеи, гимназии, художественные, музыкальные школы, образовательные кружки и иные организации, осуществляющие деятельность по воспитанию, образованию и просвещению)	минимальная/максимальная площадь земельных участков – 400/15000 кв. м; минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 20 м; минимальные отступы от границ земельных участков - 3 м; максимальное количество надземных этажей зданий – 4 этажа; максимальный процент застройки в границах земельного участка – 40%;
[2.5] - Среднеэтажная жилая застройка	Размещение жилых домов, предназначенных для разделения на квартиры, каждая из которых пригодна для постоянного проживания (жилые дома, высотой не выше восьми надземных этажей, разделенных на две и	минимальная/максимальная площадь земельных участков – 1800/15000 кв. м; минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 24 м; минимальные отступы от границ земельных участков - 3 м;

	планетариев; устройство площадок для празднеств и гуляний; размещение зданий и сооружений для размещения цирков, зверинцев, зоопарков, океанариумов	
[3.10.1] - Амбулаторное ветеринарное обслуживание	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания ветеринарных услуг без содержания животных	минимальная/максимальная площадь земельных участков – 400/5000 кв. м; минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 20 м; минимальные отступы от границ земельных участков - 3 м; максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж); максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80%;
[3.3] - Бытовое обслуживание	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, химчистки, похоронные бюро)	
[3.2] - Социальное обслуживание	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам социальной помощи (службы занятости населения, дома престарелых, дома ребенка, детские дома, пункты питания малоимущих граждан, пункты ночлега для бездомных граждан, службы психологической и бесплатной юридической помощи, социальные, пенсионные и иные службы, в которых осуществляется прием граждан по вопросам оказания социальной помощи и назначения социальных или пенсионных выплат); размещение объектов капитального строительства для размещения отделений почты и телеграфа; размещение объектов капитального строительства для размещения общественных некоммерческих организаций: благотворительных организаций, клубов по интересам	
[3.4.1] - Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам амбулаторно-	
		</

Инв. №	Подпись и дата	Взам. инв. №							Лист
			Кол.	Изм.	Лист	№ до	Подпис	Дата	

	поликлинической медицинской помощи (поликлиники, фельдшерские пункты, пункты здравоохранения, центры матери и ребенка, диагностические центры, молочные кухни, станции донорства крови, клинические лаборатории)	
[5.1] - Спорт	Размещение объектов капитального строительства в качестве спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов, устройство площадок для занятия спортом и физкультурой (беговые дорожки, спортивные сооружения, теннисные корты, поля для спортивной игры, автодромы, мотодромы, трамплины, трассы и спортивные стрельбища), в том числе водным (причалы и сооружения, необходимые для водных видов спорта и хранения соответствующего инвентаря); размещение спортивных баз и лагерей	
[4.4] - Магазины	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м	<p>минимальная/максимальная площадь земельных участков – 100/5000 кв. м;</p> <p>минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 20 м;</p> <p>минимальные отступы от границ земельных участков - 3 м;</p> <p>максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж);</p> <p>максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80%;</p> <p>данные объекты должны иметь необходимое расчетное количество парковочных мест (отдельно стоящих, встроенных, пристроенных, подземных) только на территории своих земельных участков.</p>
[3.7] - Религиозное использование	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для отправления религиозных обрядов (церкви, соборы, храмы, часовни, монастыри, мечети, молельные дома); размещение объектов капитального строительства, предназначенных для постоянного местонахождения духовных лиц,	<p>минимальная/максимальная площадь земельных участков - 400 кв. м/не подлежит ограничению;</p> <p>минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 20 м;</p> <p>минимальные отступы от границ земельных участков - 3 м;</p> <p>максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 30 м;</p> <p>максимальный процент застройки в</p>

Пояснительная записка

	паломников и послушников в связи с осуществлением ими религиозной службы, а также для осуществления благотворительной и религиозной образовательной деятельности (монастыри, скиты, воскресные школы, семинарии, духовные училища)	границах земельного участка – 60%;
[4.9] – Обслуживание автотранспорта	Размещение постоянных или временных гаражей с несколькими стояночными местами, стоянок (парковок), гаражей, в том числе многоярусных, не указанных в коде 2.7.1	минимальная/максимальная площадь земельных участков – 200/5000 кв. м; минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 10 м; минимальные отступы от границ земельных участков - 3 м; максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 10 м; максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80%;
[8.3] - Обеспечение внутреннего правопорядка	Размещение объектов капитального строительства, необходимых для подготовки и поддержания в готовности органов внутренних дел и спасательных служб, в которых существует военизированная служба; размещение объектов гражданской обороны, за исключением объектов гражданской обороны, являющихся частями производственных зданий	минимальная/максимальная площадь земельных участков - 10 кв. м/не подлежит ограничению; минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 4 м; минимальные отступы от границ земельных участков - 1 м; максимальное количество надземных этажей зданий – 2 этажа (включая мансардный этаж); максимальная высота строений, сооружений от уровня земли - 20 м; максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80%

Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков, допустимые только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования и осуществляемые совместно с ними и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства	Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
Виды разрешенного использования земельных участков - аналогичны видам разрешенного использования земельных участков с основными и условно разрешенными видами использования; Для всех видов объектов с основными и условно разрешенными видами использования	минимальная/максимальная площадь земельных участков - 1 кв. м/не подлежит ограничению (но не более максимальной площади земельного участка, установленной для объектов с основными и(или) условно разрешенными видами использования, к

						Пояснительная записка	Лист
Кол.	Изм.	Лист	№ док	Подпись	Дата		

вспомогательные виды разрешенного использования применяются в отношении объектов, технологически связанных с объектами, имеющими основной и условно разрешенный вид использования или обеспечивающих их безопасность в соответствии с нормативно-техническими документами, в том числе:

- объекты коммунального хозяйства (электро-, тепло-, газо-, водоснабжение, водоотведение, телефонизация и т.д.), необходимые для инженерного обеспечения объектов основных, условно разрешенных, а также иных вспомогательных видов использования;
- проезды общего пользования;
- автостоянки и гаражи (в том числе открытого типа, наземные, подземные и многоэтажные) для обслуживания жителей и посетителей основных, условно разрешенных, а также иных вспомогательных видов использования;
- благоустроенные, в том числе озелененные территории, детские площадки, площадки для отдыха, спортивных занятий;
- постройки хозяйственного назначения (летние кухни, хозяйственные постройки, кладовые, подвалы, бани, бассейны, теплицы, оранжереи, навесы) индивидуального использования;
- площадки хозяйственные, в том числе площадки для мусоросборников и выгула собак;
- общественные туалеты, надворные туалеты, гидронепроницаемые выгребы, септики;
- объекты, обеспечивающие общественную безопасность и безопасность объектов основных и условно разрешенных видов использования, включая противопожарную.

которым вспомогательные виды разрешенного использования являются дополнительными и осуществляются совместно с ними;

минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) - 1 м/не подлежит ограничению (но не более максимального размера земельного участка, установленного для объектов с основными и(или) условно разрешенными видами использования, к которым вспомогательные виды разрешенного использования являются дополнительными и осуществляются совместно с ними;

максимальный процент застройки в границах земельного участка, максимальная высота строений, сооружений от уровня земли - аналогичны, параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов с основными и условно разрешенными видами использования, с условием применения понижающего коэффициента 0,5 (если иное не оговорено отдельно);

минимальные отступы от границ земельных участков - 1 м;

требования в части максимальной высоты, установленные настоящими Правилами, не распространяются на антенны, вентиляционные и дымовые трубы;

В результате проведения кадастровых работ по образованию двух земельных участков путем раздела земельного участка с кадастровым номером 23:19:0106272:149, расположенного по адресу: Краснодарский край, Ленинградский район, станица Ленинградская, улица Ярмарочная, 153 А были определены координаты характерных узловых и поворотных точек границ образуемых земельных участков, а так же их площади. Характеристики формируемых земельных участков приведены в таблице 2.

Таблица 2. Характеристики формируемых земельных участков.

Обозначение образуемого	Категория земель формируемого	Вид разрешенного использования	Площадь, кв.м.
-------------------------	-------------------------------	--------------------------------	----------------

Кол.	Изм.	Лист	№до	Подпис	Дата	Пояснительная записка	Лист

Инд. №	Подпись и дата	Взам. инв. №

земельного участка	земельного участка	формируемого земельного участка	
:149:3У1	Земли населенных пунктов	малоэтажная многоквартирная жилая застройка	5383
:149:3У2	Земли населенных пунктов	малоэтажная многоквартирная жилая застройка	4569

1.5.1 Фактическое состояние и использование территории.

Проектируемая территория расположена в кадастровом квартале 23:19:0106272 ограниченном улицами: улицей Мира, улицей Ярмарочной, улицей Дачной и улицей Садовой. На сегодняшний день территория проектирования частично застроена: на территории построено два многоквартирных жилых дома этажностью 3 этажа, один из которых прошел кадастровый учет и имеет кадастровый номер 23:19:0106272:233, так же на территории проектирования начато строительство третьего многоэтажного жилого дома (подготовлен котлован). Таким образом, застройка представлена малоэтажными многоквартирными жилыми домами. Настоящим проектом предусмотрено образование двух земельных участков с видом разрешенного использования «малоэтажная многоквартирная жилая застройка» таким образом, что на образуемом земельном участке с обозначением :149:3У1 расположены два малоэтажных многоквартирных жилых дома, один из которых имеет кадастровый номер 23:19:0106272:233, площадь образуемого земельного участка равна 5383 кв.м. На земельном участке с обозначением :149:3У2 расположен котлован под строительство малоэтажного многоквартирного жилого дома, площадь образуемого земельного участка равна 4569 кв.м.

1.5.2 Перечень публичных сервитутов.

						Пояснительная записка	Лист
Кол.	Изм.	Лист	№ док	Подпись	Дата		

На территории образуемого земельного участка не обнаружено установленных в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации сервитутов. На рассматриваемой территории памятники истории и культуры так же отсутствуют.

1.5.3 Обоснование принятых решений.

Подготовка данного проекта межевания территории обусловлена тем, что 1 марта 2015 года вступил в силу Федеральный закон № 171-ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации», устанавливающий порядок образования земельных участков, согласно статье 11.3 Земельного кодекса Российской Федерации образование земельных участков в границах элемента планировочной структуры, застроенного многоквартирными жилыми домами, осуществляется исключительно в соответствии с утвержденным проектом межевания территории.

Пунктом 2 статьи 43 Градостроительного кодекса Российской Федерации определено, что проект межевания территории разрабатывается в целях определения местоположения границ образуемых и изменяемых земельных участков.

На основании вышеизложенного подготовлен данный проект межевания территории.

1.5.4 Каталог координат земельных участков.

Координаты характерных узловых и поворотных точек границ образуемых земельных участков представлены в таблицах 3 и 4.

Таблица 3. Каталог проектных координат образуемого земельного участка с обозначением :149:3У1.

Название (номер) межевого знака	Дирекционные углы, (град. мин. сек.)	Длина линии, (м)	X координата, м	Y координата, м
--	--	---------------------	-----------------	-----------------

Инв. №	Подпись и дата	Взам. инв. №							Лист
			Пояснительная записка						
			Кол.	Изм.	Лист	№до	Подпис	Дата	

1	2	3	4	5
1			620283,15	1411121,93
	107° 10' 40"	71,34		
2			620262,08	1411190,09
	196° 30' 24"	74,05		
3			620191,08	1411169,05
	285° 49' 55"	62,46		
4			620208,12	1411108,96
	287° 27' 24"	10		
5			620211,12	1411099,42
	17° 21' 16"	75,47		
1			620283,15	1411121,93

Площадь земельного участка – 5383 кв.м.

Таблица 4. Каталог проектных координат образуемого земельного участка с обозначением :149:ЗУ2.

Название (номер) межевого знака	Дирекционные углы, (град. мин. сек.)	Длина линии, (м)	Х координата, м	У координата, м
2			620262,08	1411190,09
	107° 10' 22"	62,01		
6			620243,77	1411249,34
	196° 03' 17"	51,85		
7			620193,94	1411235
	195° 48' 18"	20,74		
8			620173,98	1411229,35
	285° 49' 57"	62,68		
3			620191,08	1411169,05
	16° 30' 24"	74,05		
2			620262,08	1411190,09

Площадь земельного участка – 4569 кв.м.

1.6 Характеристика проекта планировки.

1.6.1 Общая характеристика проекта планировки.

Проект планировки и проект межевания территории, в целях строительства объекта «Комплекс жилых домов переменной этажности по улице Ярмарочной, 153 А, в станице Ленинградской Ленинградского района

						Пояснительная записка	Лист
Кол.	Изм.	Лист	№ док	Подпись	Дата		

Краснодарского края» разработан на основании типового технического задания № 1 на разработку проекта планировки территории и проекта межевания территории. Целью работы является: выделение элементов планировочной структуры, установления границ территорий общего пользования, границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства, установления границ земельных участков, на которых расположены объекты капитального строительства или планируется их размещение, определение границ образуемых и изменяемых земельных участков, а так же определение очередности планируемого строительства. Планировочное решение выполнено по заданию заказчика с учетом сложившейся застройки, а также с учетом существующих границ территории общего пользования.

Проект планировки выполнен с соблюдением требований СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» Проектная документация состоит из основной части, которая подлежит утверждению, и материалов по её обоснованию. Основная часть проекта включает в себя: графическую часть и текстовую часть.

1.6.2 Обоснование принятых решений.

В соответствии с Правилами землепользования и застройки элемент планировочной структуры - это квартал или микрорайон, границами которого являются красные линии, определенные документацией по планировке территории.

Красные линии квартала являются границей следующих территориальных элементов:

территориальный элемент, расположенный в пределах квартала, который предназначен для размещения объектов капитального строительства — зданий различного назначения;

территориальный элемент за пределами квартала — как правило, улично-дорожная сеть или озелененная территория общего пользования, имеющая неспланированный характер.

Инв. №	Подпись и дата	Взам. инв. №							Пояснительная записка	Лист
			Кол.	Изм.	Лист	№до	Подпис	Дата		

В связи с тем, что размерность кварталов зависит обычно от частоты прохождения улично-дорожной сети, то красные линии как основной инструмент планирования определяют размер и границы кварталов и ширину (профиль) улично-дорожной сети в зависимости от ее функционального назначения.

Территория проектирования представляет собой земельный участок с кадастровым номером 23:19:0106272:149, границы которого установлены в соответствии с действующим законодательством и внесены в ЕГРН, поэтому принято решение оставить ранее утвержденные красные линии в границах проектируемой территории без изменения. Таким образом, территория, расположенная внутри земельного участка с кадастровым номером 23:19:0106272:149, отделенная красной линией от территорий улично-дорожной сети, является зоной планируемого размещения объектов капитального строительства, а территория за пределами квартала – зоной планируемого размещения линейных объектов транспортной и инженерной инфраструктуры.

Как уже описывалось выше, разработка проекта планировки осуществляется в целях выделения элементов планировочной структуры, установления границ территорий общего пользования, границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства, определения характеристик и очередности планируемого развития территории, установления границ земельных участков, на которых расположены объекты капитального строительства, определение местоположения границ образуемых и изменяемых земельных участков. Целью данного проекта является образование двух земельных участков с видом разрешенного использования «малоэтажная многоквартирная жилая застройка» путем раздела земельного участка с кадастровым номером 23:19:0106272:149, расположенного по адресу: Краснодарский край, Ленинградский район, станица Ленинградская, улица Ярмарочная, 153-А.

В границах территории земельного участка с обозначением :149:3У1 на данный момент осуществлено строительство двух многоквартирных малоэтажных

						Пояснительная записка	Лист
Кол.	Изм.	Лист	№ док	Подпись	Дата		

жилых домов, этажностью- 3, что соответствует требованиям градостроительного регламента. Градостроительными регламентами в зоне расположения земельного участка Ж-МЗ. Зона застройки малоэтажными жилыми домами на земельном участке с видом разрешенного использования «малоэтажная многоквартирная жилая застройка» разрешено размещение малоэтажного многоквартирного жилого дома, (дом, пригодный для постоянного проживания, высотой до 4 этажей, включая мансардный); разведение декоративных и плодовых деревьев, овощных и ягодных культур; размещение индивидуальных гаражей и иных вспомогательных сооружений; обустройство спортивных и детских площадок, площадок отдыха; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях малоэтажного многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в малоэтажном многоквартирном доме не составляет более 15% общей площади помещений дома.

В границах территории земельного участка с обозначением :149:3У2 планируется строительство двух многоквартирных малоэтажных жилых домов, этажность которых должна составлять не более 4 этажей.

Обеспеченность жилой застройки местами для хранения автомобилей решается за счет размещения автомобилей во внутридворовом пространстве, а так же границах улично-дорожной сети.

1.6.3 Улично-дорожная сеть.

Проектом планировки предлагается оставить ранее разработанные красные линии без изменений, так как ранее действующие красные линии установлены в соответствии с Генеральным планом станицы Ленинградской и границами существующих земельных участков. Красные линии – линии, которые обозначают существующие границы территорий общего пользования, отделяющие общественную зону от частного участка. Проектирование улиц и внутриквартальных проездов проектом не предусматривается. Доступ к образуемым земельным участкам будет осуществлять по существующей дороге по улице Ярмарочной.

1.6.4 Благоустройство территории.

Инв. №	Подпись и дата	Взам. инв. №	Пояснительная записка						Лист
			Кол.	Изм.	Лист	№до	Подпис	Дата	

Проектом планировки предлагается, в соответствии с установленными в данной территориальной зоне градостроительными регламентами, на образуемом земельном участке с обозначением :149:ЗУ1, а так же, по завершении строительства объектов, на образуемом земельном участке с обозначением :149:ЗУ2 произвести насаждение: деревьев, декоративной кустарниковой растительности, цветов, а также укладку газонов, с целью создания эстетически благоприятной среды для проживания людей. Так же, предусматривается на указанных выше земельных участках, укладка тротуарной плитки в местах прохождения пешеходных дорожек, для более комфортного передвижения жителей данных многоквартирных домов. А в местах стоянки автомобилей планируется укладка асфальтового покрытия. На образуемом земельном участке с обозначением :149:ЗУ1 планируется устройство площадки для хозяйственных нужд, а также игровой площадки для детей и спортивной площадки. На образуемом земельном участке с обозначением :149:ЗУ2 планируется устройство площадки для хозяйственных нужд, а также игровой площадки для детей и площадки для взрослого населения.

1.6.5 Инженерные коммуникации.

При проектировании многоквартирных жилых домов, расположенных в границах территории исходного земельного участка с кадастровым номером 23:19:0106272:149, расположенного по адресу: Краснодарский край, Ленинградский район, станица Ленинградская, улица Ярмарочная, 153-А будут использованы проекты на соответствующие инженерные сети и технические условия подключения объекта капитального строительства к существующим сетям инженерно-технического обеспечения. В настоящий момент технические условия подключения не получены, поэтому проектирование инженерных коммуникаций на территории образуемых земельных участков данным проектом не предусмотрено.

						Пояснительная записка	Лист
Кол.	Изм.	Лист	№ док	Подпись	Дата		

Возможные последствия возникновения чрезвычайных ситуаций техногенного характера рассмотрены далее.

Источник техногенной чрезвычайной ситуации – опасное техногенное происшествие (авария на промышленном объекте или транспорте, пожар, взрыв или высвобождение какого-либо вида энергии), в результате которого на объекте, определенной территории или акватории произошла техногенная чрезвычайная ситуация.

Химически опасный объект (ХОО) – объект, на котором хранят, перерабатывают, используют или транспортируют опасные химические вещества, при аварии на котором или при разрушении которого может произойти гибель или химическое заражение людей, сельскохозяйственных животных и растений, а также химическое заражение окружающей природной среды.

Пожароопасный и взрывоопасный объект – объект, на котором производят, используют, перерабатывают, хранят или транспортируют легковоспламеняющиеся и пожаровзрывоопасные вещества, создающие реальную угрозу возникновения техногенной чрезвычайной ситуации.

Основными поражающими факторами в случае аварий на указанных объектах являются: ударная волна, тепловое излучение, открытое пламя и горящий нефтепродукт, повышенная температура окружающей среды, токсичные продукты горения и термического разложения, дым.

Возможные последствия возникновения чрезвычайных ситуаций природного характера рассмотрены далее.

Природная чрезвычайная ситуация – обстановка на определенной территории или акватории, сложившаяся в результате возникновения источника природной чрезвычайной ситуации, который может повлечь или повлек за собой человеческие жертвы, ущерб здоровью и (или) окружающей природной среде, значительные материальные потери и нарушение условий жизнедеятельности людей.

						Пояснительная записка	Лист
Кол.	Изм.	Лист	№ док	Подпись	Дата		

Источник природной чрезвычайной ситуации – опасное природное явление или процесс, в результате которого на определенной территории или акватории произошла или может возникнуть чрезвычайная ситуация.

Опасное природное явление – событие природного происхождения (геологического, гидрологического) или результат деятельности природных процессов, которые по своей интенсивности, масштабу распространения и продолжительности могут вызвать поражающее воздействие на людей, объекты экономики и окружающую природную среду.

Опасные метеорологические явления – природные процессы и явления, возникающие в атмосфере под действием различных природных факторов или их сочетаний, оказывающие или могущие оказать поражающее воздействие на людей, сельскохозяйственных животных и растения, объекты экономики и окружающую природную среду.

Рассмотрим факторы риска возникновения чрезвычайных ситуаций природного характера. Наибольшую повторяемость из опасных метеорологических явлений имеют: сильные дожди, сильный ветер, сильный снег, сильные метели, гололедные явления.

Рассмотрим факторы риска возникновения чрезвычайных ситуаций техногенного характера. К числу взрывопожароопасных объектов относятся предприятия и объекты производящие, хранящие или транспортирующие горючие и взрывоопасные вещества: предприятия химической, газовой, нефтеперерабатывающей, целлюлозно-бумажной, пищевой, лакокрасочной промышленности, все виды транспорта, перевозящего взрывопожароопасные вещества, топливозаправочные станции, газо - и нефтепроводы. При перевозке опасных грузов для обеспечения безопасности на автомобильных дорогах определены маршруты перевозок опасных грузов автомобильным транспортом. Ведущими факторами аварийности в ЖКХ является износ и несвоевременный ремонт инженерных сетей и объектов инженерной инфраструктуры.

Инв. №	Подпись и дата	Взам. инв. №							Пояснительная записка	Лист
			Кол.	Изм.	Лист	№ до	Подпис	Дата		

Аварии в водопроводных сетях приведут к затоплению проезжей части дорог, падению давления в водопроводной системе, перебоям снабжения водой проектируемой территории.

Отказы на электрических сетях могут привести к остановке подачи электроэнергии в здания проектируемых районов, однако не приведут к крупной аварии с взрывом или большой загазованностью.

Причины дорожно-транспортных происшествий различны: нарушения правил дорожного движения, техническая неисправность автомобиля, превышение скорости движения, недостаточная подготовка лиц, управляющих автомобилями, их слабая реакция, низкая эмоциональная устойчивость, управление автомобилем в нетрезвом состоянии.

Наиболее вероятными авариями на автотранспорте являются дорожно-транспортные происшествия, сопровождающиеся разрушением бензобака и разливом бензина с образованием облака, последующим образованием ударной волны и возможным разрушением рядом расположенных конструкций.

Для предотвращения ЧС на взрывопожарных объектах проектом определены общие организационные мероприятия:

- совершенствование службы оповещения работников взрывопожароопасных объектов и населения о создавшейся ЧС и необходимых действиях работников и населения.
- точное выполнение плана графика предупредительных ремонтов и профилактических работ, соблюдение их объемов и правил проведения;
- регулярная проверка соблюдения действующих норм и правил по объектам безопасности;
- регулярное проведение тренировок по отработке действий всего персонала объектов предприятия в случае ЧС.

На объекте на период строительства предусмотрена разработка инструкции о мерах пожарной безопасности, в которых отражаются следующие вопросы:

						Пояснительная записка	Лист
Кол.	Изм.	Лист	№ док	Подпись	Дата		

- порядок содержания территории и эвакуации путей;
- мероприятия по обеспечению пожарной безопасности при проведении технологических процессов, эксплуатации оборудования, производства работ;
- порядок и нормы хранения взрывопожароопасных веществ и материалов;
- места применения открытого огня, курения.

Для оповещения о возникшем пожаре, находящихся на стройплощадке людей, и обеспечения их своевременной эвакуации, предусматривается устройство сети оповещения о пожаре с установкой в помещениях звонков громкого боя.

При проведении земляных работ, в случае обнаружения взрывоопасных предметов или похожих на них, работы немедленно приостановить и сообщить об этом руководству. После удаления взрывоопасного предмета необходимо провести повторную проверку на всем участке строительства с составлением соответствующего акта.

Мероприятия по предупреждению чрезвычайных ситуаций в период строительства заключаются, в основном, в организации постоянного контроля над состоянием, проведением технического обслуживания и плановых ремонтных работ специализированными бригадами или звеньями.

Проектом предусматривается обнесение строительной площадки ограждающим забором. Для предотвращения загрязнения проезжих частей и прилегающих территорий при выезде со строительной площадки предусмотрен пункт очистки колес автотранспортных средств. Подготовительный период строительства предусматривает снятие растительного слоя и очистку строительной площадки от мусора, который затем вывозится на городскую свалку специальными машинами. Для хранения сыпучих строительных материалов предусматривается строительство временного склада на территории строительной площадки, для недопущения распыления или растекания материалов. При возведении фундаментов и рытье котлованов предусматривается вывоз вынутого из котлованов грунта за пределы строительной площадки. Для сбора строительного мусора проектом предусматривается установка металлических контейнеров, которые по мере заполнения вывозятся на свалку ТБО. При появлении крупногабаритного

Инв. №	Подпись и дата	Взам. инв. №							Пояснительная записка	Лист
			Кол.	Изм.	Лист	№до	Подпис	Дата		

мусора или бракованных строительных конструкций предусматривается место для их хранения и

дальнейшего вывоза, либо решается вопрос об альтернативной утилизации – например употребление при строительстве подсобных сооружений и т.д.

При выполнении отделочных работ строительная грязная вода, цементное молочко ежедневно собирается в передвижные отстойники, а затем вывозится на специальные свалки, не допускающие тем самым попадание загрязнителей в общую канализационную сеть.

Заправка техники, работающей на жидком топливе, горюче-смазочными материалами производится на специально отведенной площадке. Заправочную площадку перед использованием необходимо уплотнить, а после использования необходимо зачистить загрязненный грунт и вывести на специализированную свалку. Отработанное масло необходимо собирать в металлическую или пластиковую тару и отвозить в специализированные пункты приема.

Проектом предусматривается восстановление почвенного слоя сразу же после окончания строительства.

При строительстве проектируемого объекта вынимаемый из котлована грунт частично будет использован для обратной засыпки, неиспользованный объем вывозится в специально отведенные места.

Свободная от застройки и покрытий территория будет озеленена газоном, кустарниками, деревьями с учетом трассировки подземных инженерных сетей и соблюдением нормативных разрывов до зданий и сооружений.

Для исключения возможности загрязнения территории проектируемого объекта и прилегающих земель проектом предусмотрено:

- устройство дорожной одежды проездов и тротуаров с покрытием из мелкозернистого асфальтобетона;
- ограждение зон озеленения бордюрами, исключаящими смыв грунта во время ливневых дождей на дорожные покрытия.

						Пояснительная записка	Лист
Кол.	Изм.	Лист	№ док	Подпись	Дата		

- в процессе выполнения строительных работ будет организовано складирование строительного мусора на специально отведенной площадке с последующим вывозом на свалку города.

В период строительства шумовое воздействие на ближайшую жилую застройку будет оказано строительными механизмами.

Для снижения уровня шумового воздействия предусмотрены следующие мероприятия:

- применение рациональной технологии ведения работ, обуславливающей сокращение продолжительности одновременной работы нескольких строительных и транспортных машин;
- ввиду более жестких норм к допустимому уровню звукового давления на территории, непосредственно прилегающей к жилым домам, установленному с 7 до 23 часов, запрещается работать в вечерние и ночные часы;
- для звукоизоляции двигателей машин применять защитные кожуха и капоты с многослойными покрытиями из резины, поролона и др.

Инв. №	Подпись и дата	Взам. инв. №							Пояснительная записка	Лист
			Кол.	Изм.	Лист	№до	Подпис	Дата		