

**МУНИЦИПАЛЬНОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ
«Архитектура и градостроительство
муниципального образования Белореченский район»**

Ленина ул., д.66/1, Белореченск г., Краснодарский кр., 352630

e-mail: mup-bel-arh@mail.ru

ВЫПИСКА ИЗ РЕЕСТРА ЧЛЕНОВ САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ
АС "Национальный альянс проектировщиков "ГлавПроект"
№16 от 16.03.2022г.

Заказчик: И.Н.Мороз

Общественное питание
по адресу: Краснодарский край, Белореченский район,
г. Белореченск, ул. Ленина, №137

ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

Проект планировки территории

22-01-П/162 - ППТ

- I. Положение о размещении объектов капитального строительства и характеристиках планируемого развития (Утверждаемая часть)
- II. Материалы по обоснованию проекта планировки территории

2022 г.



МУНИЦИПАЛЬНОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ
**«Архитектура и градостроительство
муниципального образования Белореченский район»**

Ленина ул., д.66/1, Белореченск г., Краснодарский кр., 352630

e-mail: mup-bel-arh@mail.ru

ВЫПИСКА ИЗ РЕЕСТРА ЧЛЕНОВ САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ
АС "Национальный альянс проектировщиков "ГлавПроект"
№16 от 16.03.2022г.

Заказчик: И.Н.Мороз

Общественное питание
по адресу: Краснодарский край, Белореченский район,
г. Белореченск, ул. Ленина, №137

ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

Проект планировки территории

22-01-П/162 - ППТ

И.о. директора МУП "Архитектура
и градостроительство
МО Белореченский район"



Л.И.Огородникова

2022 г.

СОДЕРЖАНИЕ ТОМА

Обозначение	Наименование	Примеч.
22-01-П/162-ППТ-С	Содержание тома	2
I. Положение о размещении объектов капитального строительства и характеристиках планируемого развития территории		
22-01-П/162-ППТ-ПЗ	Текстовая часть - Пояснительная записка	3
	Графическая часть	
ППТ-1	Чертеж красных линий. М 1:500	9
ППТ-2	Чертеж планировки территории. М 1:500	10
II. Материалы по обоснованию проекта планировки территории		
22-01-П/162-ППТ-ПЗ	Текстовая часть - Пояснительная записка	11
	Графическая часть	
ППТ-3	Карта планировочной структуры. Фрагмент карты градостроительного зонирования территории Белореченского городского поселения	14
ППТ-4	Схема границ зон с особыми условиями использования территории. М 1:500	15
ППТ-5	Схема использования территории в период подготовки проекта планировки территории участка. М 1:500	16
Приложение:	Задание на проектирование	17
	Постановление о разрешении подготовки проекта планировки территории и проекта межевания территории для общественного питания	18
	Выписка из Реестра членов Саморегулируемой организации АС "Национальный альянс проектировщиков "ГлавПроект"	19
	Письмо Управления государственной охраны объектов культурного наследия	20

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

Изм.	Кол.	Лист	Недок.	Подпись	Дата	22-01-П/162 - ППТ - С			
						Содержание тома	Стадия ПП	Лист	Листов 1
Разраб.		Холодова					МУП "Архитектура и градостроительство МО Белореченский район"		
Нач.отд.		Назаренко							

ВВЕДЕНИЕ

Проект планировки территории, расположенной по адресу: Краснодарский край, Белореченский район, г. Белореченск, ул. Ленина, №137, разработан на основании:

- договора от 27.04.2022г. №01-П/162;
- постановления администрации Белореченского городского поселения Белореченского района от 11.04.2022г. №397 о разрешении подготовки проекта планировки территории и проекта межевания территории для общественного питания;
- задания на проектирование.

Исходные данные:

топографическая съемка, выполненная МУП "Архитектура и градостроительство МО Белореченский район" в системе координат МСК-23 (система высот Балтийская).

При выполнении проекта планировки территории учтены рекомендации действующих нормативных документов:

- Градостроительный кодекс РФ от 29.12.2004г. №190-ФЗ;
- Генеральный план Белореченского городского поселения и Белореченского района, утвержденный решением Совета Белореченского городского поселения от 14.11.2008г. №1 (в редакции решения от 26.12.2014г. №36; от 15.10.2018г. №292; от 25.04.2019г. №330);
- Правила землепользования и застройки территории Белореченского городского поселения Белореченского района, утвержденные решением Совета Белореченского городского поселения от 27.05.2019г. №332 (в редакции решения от 01.02.2022 г. №146);
- СП 42.13330.2016 актуализированный СНиП 2.07.01-89*. «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;

Подготовка документации по планировке территории осуществляется в целях обеспечения устойчивого развития территории, установления границ земельного участка под существующий объект капитального строительства с установлением красных линий в границах проектирования.

В связи с тем, что основной целью проведения проектных работ по планировке территории является постановка на государственный кадастровый учет образуемого земельного участка под существующим объектом капитального строительства, выполнение инженерных изысканий данной территории не требуется.

Проект планировки территории является основанием для выполнения проекта межевания.

Инд. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №

Изм.	Кол.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	22-01-П/162 - ППТ - ПЗ	Лист
							2

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

В соответствии с Генеральным планом Белореченского городского поселения Белореченского района планируемый участок расположен на территории зеленых насаждений общего пользования в районе площади имени 50-летия Советской власти в кадастровом квартале 23:39:1101084.

Проектируемая территория находится в квартале, ограниченном с юго-западной стороны - улицей Шалимова, с северо-западной - улицей 40 лет Октября, с севера-восточной - улицей Ленина, с юго-восточной - улицей Красная.

В соответствии с данными ЕГРН по Краснодарскому краю, проектируемый земельный участок полностью попадает в зону подтопления территории п. Родники, х. Грушевый, х. Подгорный, п. МТФ №1 колхоза им. Ленина, п. МТФ №2 колхоза им. Ленина, п. Приречный Родниковского сп, г. Белореченск Белореченского р-на Краснодарского края при половодьях и паводках р. Келермес, р. Белая 1% обеспеченности.

В границах проектирования расположен существующий объект капитального строительства - кафе.

Рельеф земельного участка ровный, спокойный.

Проектируемая территория граничит с зоной озелененных пространств рекреационного назначения (Р-О), с зоной застройки индивидуальными жилыми домами (Ж-1А) и зоной застройки малоэтажными жилыми домами (Ж-МЗ).

В границах проектных работ расположены подводящие линейные объекты с охранными зонами: ВЛ-0,4кВ, кабель связи, сеть центральной канализации.

2. Красные линии

В соответствии с п.11 ст.1 Градостроительного кодекса РФ красные линии - линии, которые обозначают существующие, планируемые (изменяемые, вновь образуемые) границы территорий общего пользования и (или) предназначенных для размещения линейных объектов.

Красные линии на проектируемой территории не установлены и определены на чертеже красных линий ППТ-1 с учетом фактического землепользования и существующих границ территориальных зон.

Устанавливаемые красные линии являются новыми (изменяемыми) границами территории общего пользования.

После утверждения проектной документации по планировке территории необходимо внести изменение в градостроительную документацию Белореченского городского поселения Белореченского района.

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

Изм.	Кол.	Лист	Недок.	Подпись	Дата	22-01-П/162 - ППТ - ПЗ	Лист
							3

3. Характеристика планируемого развития территории

Проект планировки территории разработан с учетом:

- существующей планировочной структуры, возможных направлений развития территории;
- градостроительных норм и правил;
- границ и соответствующих ограничений зон с особыми условиями использования территории.

Основная цель проекта планировки территории - формирование земельного участка для размещения существующего кафе (нежилое здание), с учетом фактического землепользования и с учетом существующих границ территориальных зон.

Технико-экономические показатели

№	Показатели	Площадь, м ²	Примеч.
1	Площадь земельного участка	137,0	

3.1. Плотность и параметры застройки территории

Плотность застройки территории определяется в соответствии с параметрами разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства Правил землепользования и застройки территории Белореченского городского поселения, максимальный процент застройки в границах планируемого земельного участка не должен превышать 80%.

Фактический процент застройки земельного участка с площадью застройки существующего нежилого здания 107,36 м²:

$$107,36\text{ м}^2 : 137\text{ м}^2 = 0,78 \times 100\% = 78\%.$$

Параметры планируемого земельного участка и существующей застройки на данном земельном участке соответствуют параметрам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства территориальной зоной ОД-2 "Зона делового, общественного и коммерческого назначения местного значения" Правил землепользования и застройки территории Белореченского городского поселения Белореченского района.

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

22-01-П/162 - ППТ - ПЗ						Лист
Изм.	Кол.	Лист	Недок.	Подпись	Дата	4

Основные виды и параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства

ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ	ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА	ПРЕДЕЛЬНЫЕ РАЗМЕРЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ПРЕДЕЛЬНЫЕ ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА
[4.6] - Общественное питание	Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары)	<ul style="list-style-type: none"> • минимальная/максимальная площадь земельного участка - 10/5 000 м²; • минимальные отступы от границ смежных земельных участков до строений - 1 м, от красной линии границы участка - не предусмотрен; • максимальное количество этажей зданий - 3 этажа; • максимальная высота зданий, строений от уровня земли -12 м; • максимальный процент застройки в границах земельного участка - 80%. • минимальный процент озеленения - до 30% от площади земельного участка. <p>Объекты по оказанию услуг и обслуживанию населения допускается размещать в отдельно стоящих, встроенных или пристроенных объектах с изолированными от жилых зданий или их частей входами с учетом следующих условий:</p> <ul style="list-style-type: none"> • во встроенных или пристроенных к жилому дому помещениях общественного назначения не допускается размещать учреждения торговли, производственные мастерские и склады, являющиеся источниками шума, вибрации, ультразвуковых и электромагнитных полей, загрязнения водостоков и других вредных факторов воздействия на окружающую среду; • не допускается размещать магазины с наличием взрывопожароопасных веществ и материалов, а также предприятия бытового обслуживания, в которых применяются легковоспламеняющиеся жидкости (за исключением парикмахерских, мастерских по ремонту часов и обуви); • обустройство входа в виде крыльца или лестницы, изолированных от жилой части здания; • обустройство входа и временной стоянки автомобилей в пределах границ земельного участка, принадлежащего застройщику (размещение необходимого расчетного количества парковочных мест (отдельно стоящих, встроенных, пристроенных, подземных) преимущественно на территории участка); • оборудования площадок для остановки автомобилей; • соблюдения норм благоустройства, установленных соответствующими муниципальными правовыми актами; • запрещается размещение объектов, вредных для здоровья населения (магазинов стройматериалов, масштабельно-химических товаров и т.п.).

В границах проектируемой территории планировочные ограничения отсутствуют.

Индв. № подл.	
Подпись и дата	
Взам. инв. №	

Изм.	Кол.	Лист	Недок.	Подпись	Дата

22-01-П/162 - ППТ - ПЗ

Лист

5

3.2. Планируемые к размещению объекты капитального строительства

На проектируемом земельном участке имеется существующий объект капитального строительства - кафе, новые объекты к размещению на планируемом земельном участке не предполагаются.

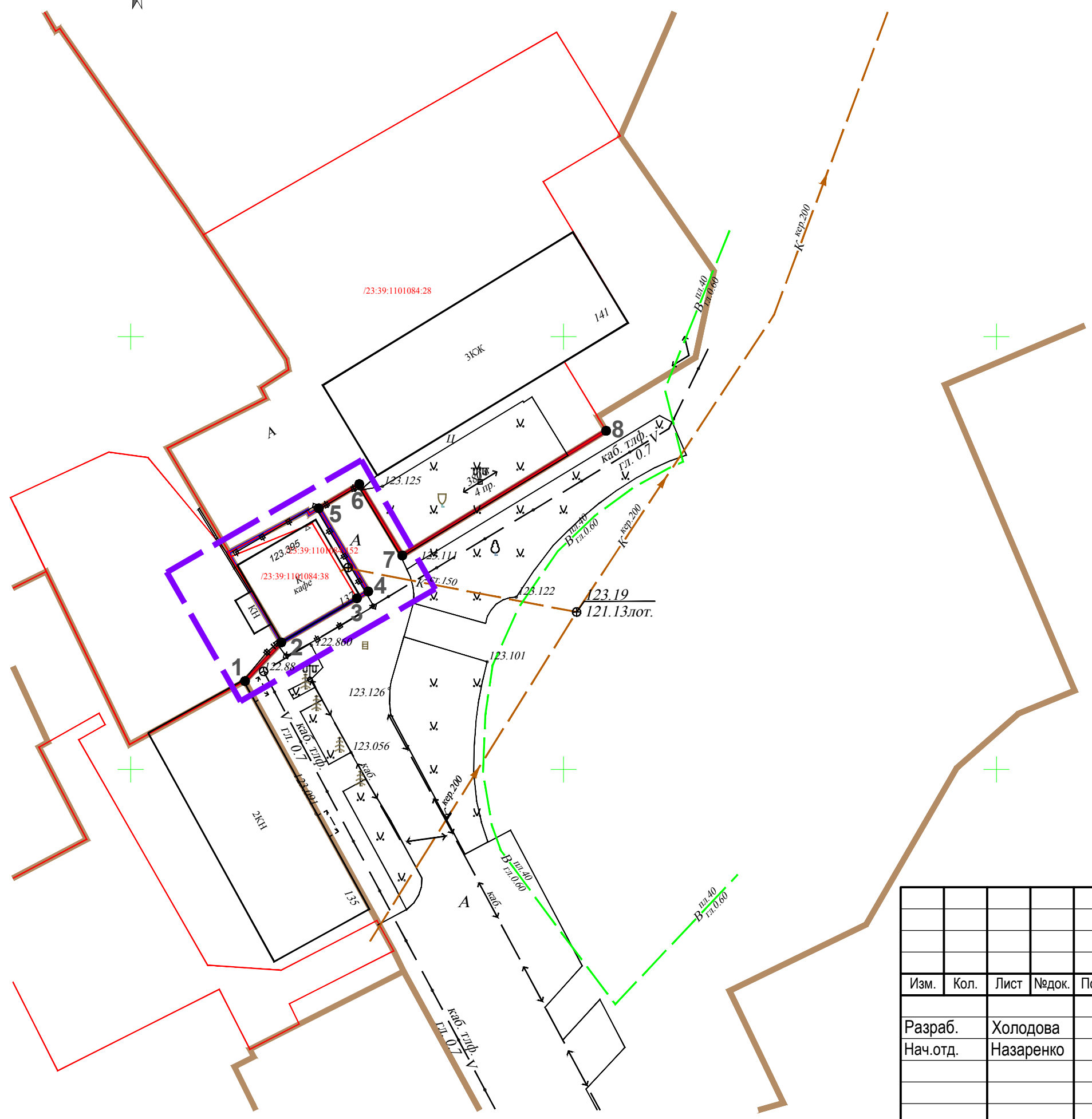
4. Характеристики развития системы транспортного обслуживания территории

Транспортная схема проектируемой территории предусматривает сохранение ранее сложившейся улично-дорожной сети.

Подъезд к проектируемому земельному участку с существующим объектом капитального строительства осуществляется с перекрестка улицы Ленина и улицы Красная.

Изм.	Кол.	Лист	Недок.	Подпись	Дата	Индв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №		22-01-П/162 - ППТ - ПЗ		Лист
												6







ЧЕРТЁЖ КРАСНЫХ ЛИНИЙ



Каталог координат
характерных точек красных линий

№ точек	Координаты	
	X	Y
1	448510,20	2211763,20
2	448514,67	2211767,39
3	448519,77	2211776,12
4	448520,56	2211777,43
5	448530,17	2211771,73
6	448532,96	2211776,40
7	448524,72	2211781,37
8	448539,12	2211805,91

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

-  Границы территориальных зон (сущ.) по ПЗЗ
-  Граница проектирования
-  Устанавливаемые красные линии
-  Характерные точки красной линии
-  Границы проектируемого земельного участка
-  Границы земельных участков, стоящих на кадастровом учете







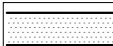

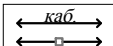

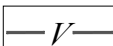
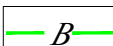
И.№ подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №

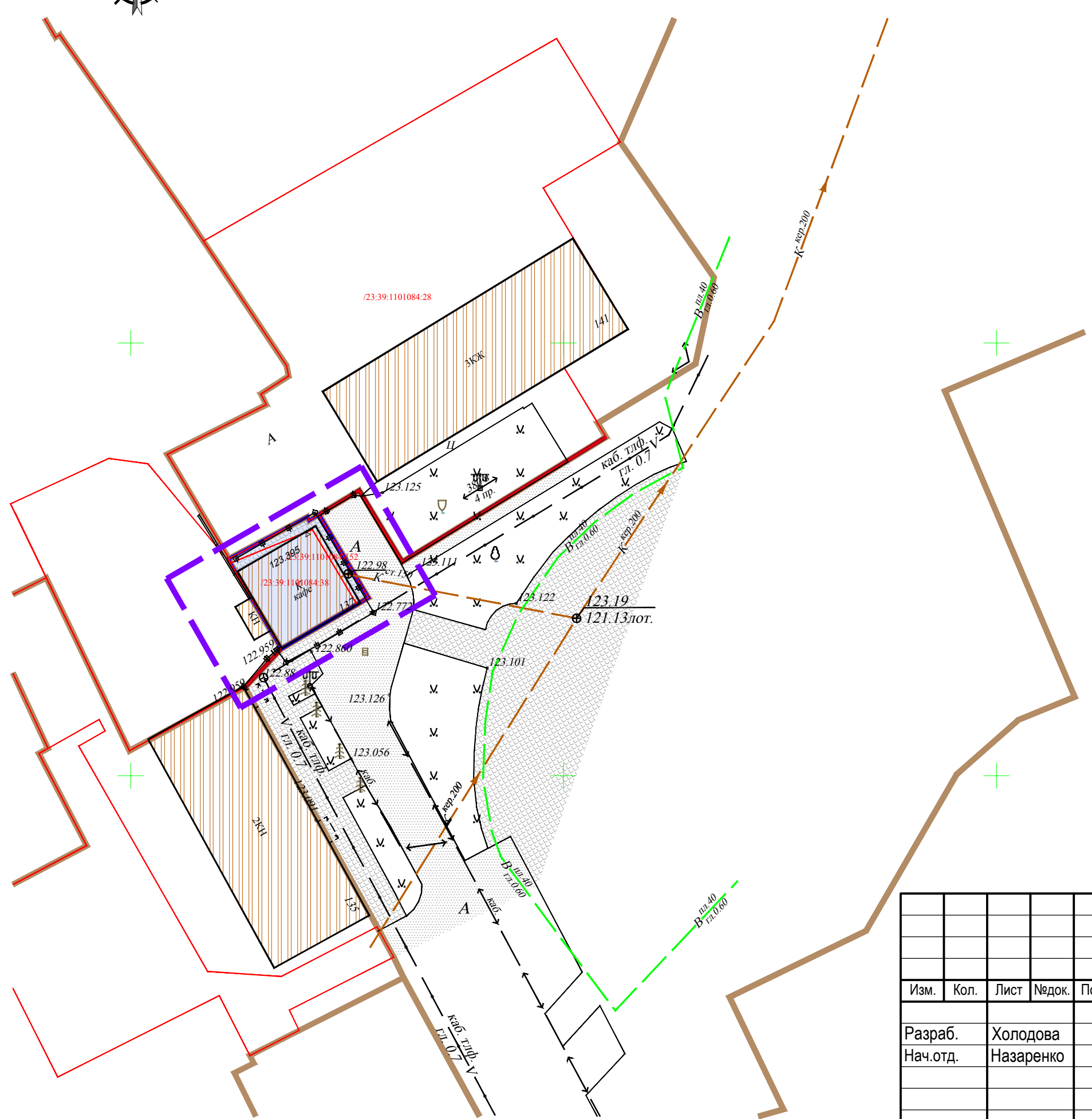
Изм.						22-01-П/162 - ППТ					
Кол.						Общественное питание					
Лист						по адресу: Краснодарский край, Белореченский район,					
№ док.						г. Белореченск, ул. Ленина, №137					
Подпись						Проект планировки территории			Стадия	Лист	Листов
Дата									ПП	1	5
Разраб.						Холодова			МУП "Архитектура		
Нач.отд.						Назаренко			и градостроительство		
									МО Белореченский район"		
						Чертеж красных линий.					
						М 1:500					



ЧЕРТЁЖ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

-  Границы территориальных зон (сущ.) по ПЗЗ
-  Граница проектирования
-  Устанавливаемые красные линии
-  Проектируемый земельный участок
-  Границы земельных участков, стоящих на кадастровом учете
-  Здания и сооружения (сущ.)
-  Дороги, проезды (сущ.)
-  Тротуар, площадка (сущ.)
-  Линия электропередачи ВЛ-0,4кВ, силовой кабель
-  Канализация
-  Кабель связи
-  Водопровод



Инд. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №
--------------	--------------	--------------

22-01-П/162 - ППТ											
Общественное питание по адресу: Краснодарский край, Белореченский район, г. Белореченск, ул. Ленина, №137											
Изм.	Кол.	Лист	№ док.	Подпись	Дата						
Разраб.		Холодова									
Нач.отд.		Назаренко									
				Проект планировки территории	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 33%;">Стадия</td> <td style="width: 33%;">Лист</td> <td style="width: 33%;">Листов</td> </tr> <tr> <td>ПП</td> <td>2</td> <td></td> </tr> </table>	Стадия	Лист	Листов	ПП	2	
Стадия	Лист	Листов									
ПП	2										
				Чертеж планировки территории. М 1:500	МУП "Архитектура и градостроительство МО Белореченский район"						