

1. ПОЛОЖЕНИЕ О ХАРАКТЕРИСТИКАХ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ

Цель разработки проекта планировки

Подготовка документации по планировке территории осуществляется в целях обеспечения устойчивого развития территорий, в том числе выделения элементов планировочной структуры, установления границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства.

Данный проект планировки разработан с целью постановки испрашиваемого земельного участка, в границах существующего элемента планировочной структуры, на учет в Государственном кадастре недвижимости. Испрашиваемый земельный участок не способствует выделению нового элемента планировочной структуры, не затрагивает изменение существующих границ территорий общего пользования.

Общая характеристика территории

Общие данные

Данный проект планировки разработан с целью перераспределения границ земельного участка с изменением площади. К существующему земельному участку (с кадастровым номером 23:01:0804068:1007, расположенный Краснодарский край, р-н Абинский, Ахтырское с/п, п. Ахтырский, ул. Красная, 55, вид разрешенного использования – «Аптека»), площадью 23 м² необходимо присоединить территорию площадью 78 м². Проектированием предусмотрено дальнейшее использование данного участка с видом разрешенного использования «Рынки»:

- 1) проектируемый земельный участок имеет площадь 101 м²;
- 2) категория земель: земли населенных пунктов;
- 3) вид разрешенного использования проектируемого земельного участка, расположенного в территориальной зоне ОД-2 (Зона делового, общественного и коммерческого назначения местного значения), согласно Правилам землепользования и застройки Ахтырского городского поселения, утвержденным решением Совета Ахтырского городского поселения Абинского района от 30 января 2014 г. № 323-с (в редакции решения Совета муниципального образования Абинский район от 29.06.2022 г. № 304-с), - «Рынки».

Территория, на которую разрабатывается документация по планировке территории, расположена в центральной части пгт Ахтырского и имеет общую площадь в границах проекта планировки 3,76 га.

Плотность и параметры застройки территории

Территория в границах проекта планировки, в соответствии с Правилам землепользования и застройки Ахтырского городского поселения, утвержденным решением Совета Ахтырского городского поселения Абинского района от 30 января 2014 г. № 323-с (в редакции решения Совета муниципального образования Абинский район от 29.06.2022 г. № 304-с), находится в территориальной зоне ОД-2 (Зона делового, общественного и коммерческого назначения местного значения).

Параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства в территориальной зоне ОД-2 для вида «Рынки» – минимальная/максимальная площадь земельных участков – 100/10000 м². Минимальный отступ от границ участка – 3 м. Минимальный отступ от красной линии – 5 м. Минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 6 м. Предельное количество надземных этажей зданий – 4 этажа. Минимальный процент озеленения земельного участка – 30 %. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%. Процент застройки подземной части не регламентируется.

Все здания, строения и сооружения должны быть обеспечены системами водоотведения с кровли, с целью предотвращения подтопления соседних земельных участков и строений.

Размещение навесов должно осуществляться с учетом противопожарных требований и соблюдения нормативной продолжительности инсоляции придомовых территорий и жилых помещений.

Устройство навесов не должно ущемлять законных интересов соседних домовладельцев, в части водоотведения атмосферных осадков с кровли навесов, при устройстве навесов минимальный отступ от границы участка – 1 м.

Изменение общего рельефа земельного участка, осуществляемое путем выемки или насыпи земли, ведущее к изменению существующей водоотводной (дренажной) системы, к заболачиванию (переувлажнению) смежных участков или нарушению иных законных прав их владельцев, не допускается. При необходимости изменения рельефа должны быть выполнены мероприятия по недопущению возможных негативных последствий.

Ограждения земельных участков со стороны улицы должны быть выдержаны 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). По границе с соседними земельными участками ограждения должны быть проветриваемыми на высоту не менее 0,5 м от уровня земли и высотой не более 2,0 м.

Допускается устройство функционально оправданных участков сплошного ограждения (в местах интенсивного движения транспорта, размещения септиков, мусорных площадок и других).

Для защиты от пыли и шума организовывается защитная зона, в которой будет произведена посадка деревьев, а также будут располагаться объекты инженерно-транспортной инфраструктуры.

Система дорог и жилых проездов организована таким способом, чтобы обеспечить возможность подъезда к участку личного транспорта и пожарной техники.

Для размещения инженерных сетей и коммуникаций предусмотрены технические полосы вдоль улиц.

Состояние и использование систем транспортного обслуживания и улично-дорожной сети

Проектом представлена единая система транспорта и улично-дорожной сети в увязке с существующей, окружающей территорию, транспортной структурой.

Развитие улично-дорожной сети предполагает обеспечение оптимальной транспортной доступности внутри территории проектирования между образованными участками, организацию транспортных связей с другими районами, а также с внешними дорогами.

В настоящем проекте планировки территории принята следующая классификация линейных объектов улично-дорожной сети, улиц и дорог: улицы в жилой застройке.

Территория в границах проекта планировки с севера ограничена проездом. К восточной границе территории проекта планировки примыкает улица Красная, с северной проезд. С западной и южной – территория рынка.

Пути движения иных видов транспорта – железнодорожного, водного – в границах проекта планировки территории отсутствуют.

Уличная сеть во всех частях территории проекта планировки благоустроена.

Хранение личного автомобильного транспорта жителей территории в границах проекта планировки осуществляется на дворовых территориях жилой застройки.

Состояние систем объектов коммунальной инфраструктуры

1. Электроснабжение

Для обеспечения надежного электроснабжения потребителей общественно-деловой застройки в границах проекта планировки, предусмотрено использование существующих линий электропередачи.

2. Наружное освещение

При проектировании наружного освещения учитывается мощность освещения объектов застройки.

Электроснабжение установок наружного освещения осуществляется через пункты питания (ПП) от трансформаторных подстанций, предназначенных для питания сети общего пользования.

Управление сетями наружного освещения централизованное, дистанционное, из диспетчерского пункта наружного освещения. Проектируемые ПП включаются в каскадную схему управления наружным освещением города.

Расчёт сечения линий наружного освещения проводится по предельно допустимой величине потери напряжения и проверяется на отключение при однофазном коротком замыкании на стадии «Рабочая документация». Опоры - металлические.

Светильники - типовые с использованием энергосберегающих, светодиодных, натриевых ламп малой мощности.

3. Газоснабжение, теплоснабжение

Проектная (рабочая) документация для строительства объектов газоснабжения должна выполняться организацией, имеющей оформленный в установленном порядке допуск к данному виду работ.

Для обеспечения надежного газоснабжения потребителей общественно-деловой застройки в границах проекта планировки, предусмотрено использование существующих линий газоснабжения.

4. Водоснабжение

Существующая застройка проектируемой территории в границах проекта планировки имеет централизованное водоснабжение.

Водопроводная сеть располагается в границах красных линий улиц (дорог). Существующие водопроводные сети подлежат замене или реконструкции по мере развития системы водоснабжения.

Решения об использовании (сохранении) существующих водопроводных труб должны приниматься на последующих стадиях проектирования при разработке проектной (рабочей) документации с учетом натурного обследования сетей.

Вопросы перекладки, выноса, замены существующих коммуникаций и трассировки новых сетей при развитии системы водоснабжения должны решаться проектами организации строительства (ПОС) и проектами производства работ (ППР).

5. Бытовая канализация

Существующая застройка проектируемой территории в границах проекта планировки обеспечена автономной канализацией.

6. Линии связи

В настоящее время проектируемая территория полностью телефонизирована.

2. ПОЛОЖЕНИЯ ОБ ОЧЕРЕДНОСТИ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ

В границах существующего элемента планировочной структуры предусмотрено постановка испрашиваемого земельного участка на учет в Государственном кадастре недвижимости.

Планируемый земельный участок не способствует выделению нового элемента планировочной структуры, не затрагивает изменение существующих границ территорий общего пользования и границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства.

Этапы проектирования, строительства, реконструкции объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно- делового и иного назначения

Планируемых к размещению объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения, а также реконструкции вышеперечисленных объектов, не предусматривается.

Этапы строительства, реконструкции необходимых для функционирования объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур

Этапы строительства, реконструкции необходимых для функционирования объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, в границах проектирования, необходимо предусмотреть на дальнейших стадиях проектирования.