

Плотность и параметры застройки территории

Территория в границах проекта планировки, в соответствии с Правилами землепользования и застройки Светлогорского сельского поселения, утвержденным решением Совета Светлогорского сельского поселения Абинского района 31 июля 2014 г. № 365-с (в редакции решения Совета муниципального образования Абинский район от 27 апреля 2022 года № 267-с), находится в территориальной зоне ОД-2 (зона делового, общественного и коммерческого назначения местного значения).

Характеристика объекта строительства: объект капитального строительства, предназначенный для оказания населению или организациям бытовых услуг.

Минимальная площадь земельного участка в территориальной зоне ОД-2 для данного вида разрешенного использования – 50 кв. м. Максимальная площадь земельного участка – 5000 кв. м. Максимальный процент застройки земельного участка - 50%. Минимальные отступы до границ соседних земельных участков - 3 м.

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 – 1м.

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).

Подп. и дата	
Инв. № дубл.	
Взам. Инв. №	
Подп. и дата	
Инв. № подл.	

				11.22
Изм.	Лист	№ докум.	Подп.	Дата

11-2022-ППТ

Лист

5

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, востока и юга ограничена проездами. С запада территория в границах проекта планировки ограничена улицей Центральной.

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 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.

Подп. и дата	
Инв. № дубл.	
Взам. Инв. №	
Подп. и дата	
Инв. № подл.	

				11.22
Изм.	Лист	№ докум.	Подп.	Дата

11-2022-ППТ

Лист

6

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 жилой и 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 центральной канализацией.

6. Линии связи

В настоящее время проектируемая территория полностью телефонизирована.

Подп. и дата	
Инв. № дубл.	
Взам. Инв. №	
Подп. и дата	
Инв. № подл.	

				11.22
Изм.	Лист	№ докум.	Подп.	Дата

11-2022-ППТ

Лист

7

2. ПОЛОЖЕНИЯ ОБ ОЧЕРЕДНОСТИ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ

Положения об очередности планируемого развития территории представляет собой составную часть проекта планировки территории, включающую в себя взаимосвязанные правовые, организационные, финансовые, научно-технические, градостроительные многоуровневые и многофункциональные действия (последовательность действий), направленные на достижения устойчивого развития территории проектирования.

К существующему земельному участку, с кадастровым номером 23:01:0701002:1999, планируется присоединить территорию площадью 653 м²..

В настоящем проекте предлагается развитие территории проектирования по следующим направлениям:

- сфера обслуживания и деловой активности;

С учетом указанных направлений предлагается следующая очередность планируемого развития территории, отраженная в табличной форме ниже.

1-я очередь		
Этапы проектирования, строительства	Описание развития территории	Примечание
1 этап	Проведение кадастровых работ	Формирование земельного участка с постановкой его на Государственный кадастровый учет
2 этап	Предоставление вновь сформированных земельных участков под предполагаемую застройку	-
3 этап	Разработка проектной документации по строительству зданий и сооружений, а также по строительству сетей и объектов инженерного обеспечения	-

Инов. № подл.	Подп. и дата	Взам. Инов. №	Инов. № дубл.	Подп. и дата

Изм.	Лист	№ докум.	Подп.	Дата
				11.22

11-2022-ППТ

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.

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. Инв. №	Инв. № дубл.	Подп. и дата

				11.22
Изм.	Лист	№ докум.	Подп.	Дата

11-2022-ППТ