

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

Данный проект планировки и проект межевания территории части кадастрового квартала 23:13:0501036, ограниченного улицами М.Горького, Маяковского, Карачева, Красной в х.Протичка, Протичкинского сельского поселения Красноармейского района, разработан с целью регулирования планировочной организации территории на основании заявления администрации Протичкинского сельского поселения № 96 от 28.02.2020 года и постановления администрации муниципального образования Красноармейский район "О подготовке проекта планировки и проекта межевания территории части кадастрового квартала 23:13:0501036, ограниченного улицами М.Горького, Маяковского, Карачева, Красной в х.Протичка, Протичкинского сельского поселения Красноармейского района" № 458 от 19.03.2020 года.

В соответствии с генеральным планом Протичкинского сельского поселения Красноармейского района, утверждённым решением Совета Протичкинского сельского поселения Красноармейского района от 29.11.2011 г. № 37/1 (в редакции решения Совета муниципального образования Красноармейский район от 27.02.2019 г. №54/5 "Об утверждении внесения изменений в генеральный план Протичкинского сельского поселения Красноармейского района") - данный земельный участок расположен в зоне застройки малоэтажными жилыми домами (до 4 этажей, включая мансардный) и в зоне застройки индивидуальными жилыми домами.

В соответствии с правилами землепользования застройки территории Протичкинского сельского поселения Красноармейского района, утвержденных решением Совета Протичкинского сельского поселения Красноармейского района от 08.05.2013 г. № 58/3 (в редакции решения Совета муниципального образования Красноармейский район от 30.11.2016 года №21/5, от 23.08.2017 г.№32/11, от 25.07.2018 г. №46/4, от 27.02.2019 г. №68/16) - зона застройки малоэтажными жилыми домами Ж-МЗ и зона застройки индивидуальными жилыми домами Ж-1Б. Регламентами в основных видах разрешенного использования земельных участков в зоне Ж-МЗ (2.1.1) предусмотрено размещение малоэтажных многоквартирных жилых домов (многоквартирные дома высотой до 4 этажей, включая мансардный), в условно разрешенных видах использования земельных участков в зоне Ж-МЗ (2.1) предусмотрено размещение индивидуальных жилых домов; (3.8.1) предусмотрено размещение зданий предназначенных для размещения государственных органов, органов местного самоуправления, а также организаций, непосредственно обеспечивающих их деятельность или оказывающих государственные и (или) муниципальные услуги - государственное управление. В условно разрешенных видах использования земельных участков в зоне Ж-1Б (5.1.3) предусмотрено размещение площадок для занятий спортом (размещение площадок для занятий спортом и физкультурой на открытом воздухе).

Категория земель - земли населенных пунктов. Планируемая территория расположена в южной части хутора Протичка, в квартале ограниченном улицами: М.Горького, Маяковского, Карачева, Красной. Площадь планируемой территории - 17 274,00 кв.м.

Положение о характеристиках планируемого развития территории.

Проект планировки разработан с целью установления красных линий части квартала и

определения границ 2-х земельных участков для размещения малоэтажных жилых домов с установлением вида разрешенного использования земельного участка (:ЗУ1), 3-х земельных участков для индивидуального жилищного строительства, один земельный участок для размещения площадки для занятий спортом. На формируемом земельном участке для малоэтажной многоквартирной жилой застройки :ЗУ1 предусмотрено размещение малоэтажных жилых домов (до 4 этажей, включая мансардный) и размещения зданий предназначенных для размещения государственных органов, органов местного самоуправления, а также организаций, непосредственно обеспечивающих их деятельность или оказывающих государственные и (или) муниципальные услуги площадью - 2505,00 кв.м; :ЗУ2 предусмотрено размещение малоэтажных многоквартирных жилых домов (до 4 этажей, включая мансардный) площадью - 5846,00 кв.м; для индивидуального жилищного строительства :ЗУ3, :ЗУ4, :ЗУ5: предусмотрено размещение индивидуальных жилых домов этажностью не более 3-х этажей со следующими площадями : площадь земельного участка :ЗУ3 - 558,00 кв.м, площадь земельного участка :ЗУ4 -582,00 кв.м, площадь земельного участка :ЗУ5 - 552,00 кв.м.; для размещения площадки для занятий спортом :ЗУ6, площадь земельного участка :ЗУ6 - 836 кв.м.

Границы земельных участков предусмотрены с учетом сложившейся застройки в границах рассматриваемой части квартала. Инженерные сети для подключения объектов от существующих сетей по ул.Карачева - в соответствии с техническими условиями собственников инженерных сетей.

Предельные параметры застройки:

- для индивидуального жилищного строительства: минимальная/максимальная площадь земельных участков 400/1000 кв.м., максимальный процент застройки 50%; максимальное количество этажей - 3 (включая мансардный);
- для малоэтажной многоквартирной жилой застройки: минимальная/максимальная площадь земельного участка - 400/25000 кв.м, максимальный процент застройки - 60%. максимальное количество надземных этажей - 4 (включая мансардный).
- для размещения площадки для занятий спортом: минимальная/максимальная площадь земельного участка - 100/15000 кв.м.

Установление красных линий выполнено в соответствии со сложившимися границами существующих земельных участков и существующих объектов недвижимости.

Планируемая территория расположена в южной части х.Протичка.

						9-3/2020		
						Проект планировки и проект межевания территории части кадастрового квартала 23:13:0501036, ограниченного улицами М.Горького, Маяковского, Карачева, Красной в х.Протичка, Протичкинского сельского поселения Красноармейского района		
Изм.	Кол.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Основная часть проекта планировки территории	Сданы	Лист
Ген.директор	Остапова						II	1
Выполнение	Дубова							4
						Пояснительная записка	Образцы вступившей в законную силу "Архитектурно-планировочный центр" ИИН 2370640304	

Проект планировки территории разработан в соответствии с градостроительными, экологическими, санитарными и иными нормами, на основе топографической съемки земельного участка в М 1:500, выполненной геодезическим отделом МП КР "Архитектурно-градостроительный центр" в 2020 году.

Обеспечение объектов капитального строительства необходимой инженерной инфраструктурой возможно от существующих сетей по ул.Карачева, ул.М.Горького; имеется возможность подключения к сетевому водопроводу Ø100 мм; газопроводу низкого давления;

						9-3/2020		
						Проект планировки и проект межевания территории части водного квартала 23:13:0501036, ограниченного улицами М.Горького, Мамынского, Карачева, Красной и х.Пролетария, Пролетарийского сельского поселения Красноармейского района		
Изм.	Кол.	Лист	№ док.	Подпись	Дата		Стор.	Лист
Ген. директор	Остапова					Основная часть проекта планировки территории	II	2
Выполнение	Дзюба							4
						Пояснительная записка	Образцы с оригинальной подписью "Архитектурно-градостроительный центр" ИНН 2370040304	