



ПОСТАНОВЛЕНИЕ

АДМИНИСТРАЦИИ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ ПРИМОРСКО-АХТАРСКИЙ РАЙОН

от 15.08.2023

№ 1120

г. Приморско-Ахтарск

Об утверждении проекта планировки территории (проект планировки) по адресу: Краснодарский край, Приморско-Ахтарский район, г. Приморско-Ахтарск, ул. Фестивальная, 18, на земельном участке с кадастровым номером 23:25:0101182:1352

В соответствии со статьей 45 Градостроительного кодекса Российской Федерации, частью 4 статьи 15 Федерального закона от 6 октября 2003 года № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», решением Совета муниципального образования Приморско-Ахтарский район от 26 мая 2021 года № 74 (в редакции от 15 ноября 2022 года № 247) «Об утверждении Положения о порядке организации и проведения публичных слушаний, общественных обсуждений в муниципальном образовании Приморско-Ахтарский район», решением Совета муниципального образования Приморско-Ахтарский район от 30 ноября 2022 года № 269 «О принятии органами местного самоуправления муниципального образования Приморско-Ахтарский район осуществления части полномочий органов местного самоуправления Приморско-Ахтарского городского поселения Приморско-Ахтарского района в сфере градостроительной деятельности», Уставом муниципального образования Приморско-Ахтарский район, а также на основании заключения Комиссии по землепользованию и застройке муниципального образования Приморско-Ахтарский район по публичным слушаниям от 27 июня 2023 года № 25, назначенных постановлением администрации муниципального образования Приморско-Ахтарский район от 19 мая 2023 года № 599, администрация муниципального образования Приморско-Ахтарский район **п о с т а н о в л я е т:**

1. Утвердить проект планировки территории по адресу: Краснодарский край, Приморско-Ахтарский район, г. Приморско-Ахтарск, ул. Фестивальная, 18, на земельном участке с кадастровым номером 23:25:0101182:1352, согласно приложению, к настоящему постановлению.

2. Отделу архитектуры и градостроительства администрации муниципального образования Приморско-Ахтарский район (Перепелица А.Е.) направить настоящее постановление ООО «Специализированный застройщик «Будмар-Инвест» в течение семи дней со дня принятия настоящего постановления.

3. Отделу по взаимодействию с общественными организациями и СМИ, пресс-служба администрации муниципального образования

Приморско-Ахтарский район (Сляднев А.В.) официально опубликовать настоящее постановление.

4. Отделу информатизации и связи администрации муниципального образования Приморско-Ахтарский район (Сергеев А.Н.) разместить настоящее постановление в сети «Интернет» на официальном сайте администрации муниципального образования Приморско-Ахтарский район.

5. Контроль за выполнением настоящего постановления возложить на заместителя главы муниципального образования Приморско-Ахтарский район Климачева А.А.

6. Постановление вступает в силу со дня его подписания.

Глава муниципального образования
Приморско-Ахтарский район



М.В. Бондаренко

Приложение

к постановлению администрации
муниципального образования
Приморско-Ахтарский район
от 15.08.2023 № 1620

Проект планировки территории по адресу: Краснодарский край,
Приморско-Ахтарский район, г. Приморско-Ахтарск,
ул. Фестивальная, 18, на земельном участке с кадастровым
номером 23:25:0101182:1352



Общество с ограниченной ответственностью

"Град-АРТ"

**Разработка документации по планировке территории
(проект планировки) по адресу: Краснодарский край,
Приморско-Ахтарский район, г. Приморско-Ахтарск,
ул. Фестивальная, 18, на земельном участке с кадастровым
номером 23:25:0101182:1352»**

ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ

Генеральный директор

Главный инженер проекта



А.В. Жураховский


М.А. Тихий

г. Краснодар

2023 г.

СОСТАВ ПРОЕКТА

№ раздела	Наименование технической документации
1	Основная часть проекта планировки
	Текстовая часть
	Графическая часть
2	Материалы по обоснованию проекта планировки
	Текстовая часть
	Графическая часть

Име. № дубл.		Взам. инв. №		Подп. и дата						
Име. № подл.	Лит	Изм.	№ докум.	Подп.	Дата	Разработка документации по планировке территории (проект планировки) по адресу: Краснодарский край, Пролетарско-Актюбский район, г. Пролетарско-Актюбск, ул. Фестивальная, 18, на земельном участке с кадастровым номером 23:25:010182:1352				
	Разраб.		Лобко О.							
	ГАП		Горбань							
	ГИП		Тихий							
	Н. контр.									
	Утв.									
						Лит	Лист	Листов		
							2	54		
						ООО «Град-АРТ»				

Основная часть

Текстовая часть

Положение о характеристиках планируемого развития территории

Положение об очередности планируемого развития территории, содержание, этапы проектирования, строительства объектов капитального строительства жилого назначения

Графическая часть

Чертеж проекта планировки. Элементы планировочной структуры. Зоны планируемого размещения объектов капитального строительства

Иис. № подл.	Подп. и дата	Иис. № дубл.	Взам. инв. №	Подп. и дата							Лист
											3
Ли	Изм.	№ докум.	Подп.	Дата							

1. Положение о характеристиках планируемого развития территории

Таблица 1.

№ п.п.	Наименование показателей	Ед. измерения	Позиции, подлежащие утверждению	Позиции, не утверждаемые в проекте
1	2	3	4	5
1.	Зона обслуживания и деловой активности при транспортных коридорах и узлах	га	-	1,40
Параметры застройки территории				
1.	Предельная этажность/высота	кол.эт./м	8*/33	-
2.	Количество зданий: многоквартирные жилые дома, высотой не выше восьми надземных этажей, разделенных на две и более квартиры	ед.	1	-
3.	Общая площадь здания жилого назначения (без учета цокольного этажа)	кв.м	7863,74	-
3.1.	Площадь квартир в жилых домах (сумма площадей квартир без учета балконов и лоджий)	кв.м	6010,80	-
3.1.1.	Общая площадь квартир в жилом доме	кв.м	6234,00	-
3.1.2.	Общая площадь помещений подвального этажа в жилом доме	кв.м	924,18	-
3.2.	Количество квартир	шт.	128	-

*- этажность указана без учета цокольного этажа

Инв. № подл. Подп. и дата
 Инв. № подл. Подп. и дата
 Инв. № подл. Подп. и дата
 Инв. № подл. Подп. и дата
 Инв. № подл. Подп. и дата

2. Положение об очередности планируемого развития территории, содержащие этапы проектирования, строительства, реконструкции объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения.

Этапы освоения территории, как мероприятия по реализации проекта планировки приведены в таблице 2.

При реализации мероприятий проекта планировки на всех этапах должны обеспечиваться условия сохранения качества пользования общественными территориями, комфорт пешеходных и транспортных перемещений.

Таблица 2.

№ этапа п/п	Наименование мероприятия	Территория местоположения мероприятия
1	2	3
1	Архитектурно-строительное проектирование многоквартирного жилого дома, получение технических условий подключения объекта капитального строительства к существующим сетям инженерно-технического обеспечения	Земельный участок площадью 13975 кв.м. с кадастровым номером 23:25:0101182:1352, расположен по адресу: Краснодарский край, Приморско-Ахтарский район, г. Приморско-Ахтарск, ул. Фестивальная, 18

Имя, № подп	Подп. и дата
Имя, № дубль	Взам. инв. №
Имя, № подп	Подп. и дата
Имя, № подп	Подп. и дата

Ли	Изм.	№ докум.	Подп.	Дата	Лист
					5

3. Виды разрешенного использования земельных участков на планируемой к развитию территории.

ОД-3. Зона обслуживания и деловой активности при транспортных коридорах и узлах.

Зона ОД-3 выделена для обеспечения правовых условий формирования и развития общественных центров при сооружениях внешнего транспорта и районов с многоквартирными среднеэтажными жилыми домами до 8 этажей, с расширенным набором услуг местного значения. Категорированных автодорог федерального, краевого и районного значения, с широким спектром деловых и обслуживающих функций, ориентированных на обеспечение высокого уровня комфорта перевозки грузов и пассажиров.

ОСНОВНЫЕ ВИДЫ И ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

[КОД (числовое обозначение)] – наименование вида разрешенного использования земельных участков	Описание вида разрешенного использования земельного участка и объекта капитального строительства	Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства
Объекты дорожного сервиса [4.9.1]	Размещение зданий и сооружений дорожного сервиса. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 4.9.1.1 4.9.1.4 классификатора видов разрешенного использования земельных участков, утвержденного приказом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10.11.2020 г. № П/0412 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков»	Минимальная/максимальная площадь земельных участков - 200/10000 кв. м; минимальный отступ от границ участка - 3 м; максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 12 м; минимальный процент застройки в границах земельного участка - 8 %; максимальный процент застройки - 50 % (процент застройки подземной части не регламентируется). Отступ от СТО и моек до жилых домов - 50 м. минимальный процент озеленения - 30%
Автомобильный транспорт [7.2]	Размещение зданий и сооружений автомобильного транспорта. Содержание данного вида разрешенного использования	Минимальная/максимальная площадь земельных участков - 200/25000 кв. м; минимальный процент застройки в границах земельного участка - 8%;

Име. № подл.	Подп. и дата
Име. № дубл.	Подп. и дата
Име. № инв. №	Подп. и дата

Ли	Изм.	№ докум.	Подп.	Дата

[КОД (числовое обозначение)] – наименование вида разрешенного использования земельных участков	Описание вида разрешенного использования земельного участка и объекта капитального строительства	Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства
	включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 7.2.1 7.2.3 классификатора видов разрешенного использования земельных участков, утвержденного приказом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10.11.2020 г. № П/0412 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков»	максимальный процент застройки - 50 % (процент застройки подземной части не регламентируется); максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 20 м.
Водный транспорт [7.3]	Размещение искусственно созданных для судоходства внутренних водных путей, размещение объектов капитального строительства внутренних водных путей, размещение объектов капитального строительства морских портов, размещение объектов капитального строительства, в том числе морских и речных портов, причалов, пристаней, гидротехнических сооружений, навигационного оборудования и других объектов, необходимых для обеспечения судоходства и водных перевозок, заправки водного транспорта	

Име. № подл	Подп. и дата	Име. № д/вбл.	Вып. инв. №	Подп. и дата

Ли	Изм.	№ докум.	Подп.	Дата	Лист
					7

[КОД (числовое обозначение)] – наименование вида разрешенного использования земельных участков	Описание вида разрешенного использования земельного участка и объекта капитального строительства	Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства
Воздушный транспорт [7.4]	Размещение аэродромов, вертолетных площадок, обустройство мест для приводнения и причаливания гидросамолетов, размещение прочих объектов, необходимых для взлета и приземления (приводнения) воздушных судов, размещение аэропортов (аэровокзалов) и иных объектов, необходимых для посадки и высадки пассажиров и их сопутствующего обслуживания и обеспечения их безопасности	
Культурное развитие [3.6]	Размещение зданий и сооружений, предназначенных для размещения объектов культуры. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.6.1-3.6.3 классификатора видов разрешенного использования земельных участков, утвержденного приказом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10.11.2020 г. № П/0412 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков»	Минимальная/максимальная площадь земельных участков -100/10000 кв. м, максимальное количество надземных этажей зданий - 5 этажа (включая мансардный этаж); максимальная высота здания от уровня земли - 18 м; минимальный процент застройки в границах земельного участка - 8 %; максимальный процент застройки - 50 % (процент застройки подземной части не регламентируется); максимальная общая площадь встроенных объектов - 150 м2. Объекты по оказанию услуг и обслуживанию населения допускается размещать в отдельно стоящих, встроенных или пристроенных объектах с
Рынки [4.3]	Размещение объектов капитального строительства, сооружений, предназначенных для организации постоянной или временной торговли (ярмарка, рынок, базар), с учетом того, что каждое из торговых мест не располагает торговой площадью более 200 кв. м; размещение гаражей и (или) стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей рынка	изолированными от жилых зданий или их частей входами с учетом следующих условий: 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

Изм. № подл.	Подп. и дата
Изм. № доп.	Подп. и дата
Взам. инв. №	Подп. и дата

Ли	Изм.	№ докум.	Подп.	Дата
----	------	----------	-------	------

[КОД (числовое обозначение)] – наименование вида разрешенного использования земельных участков	Описание вида разрешенного использования земельного участка и объекта капитального строительства	Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства
Магазины [4.4]	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м	воздействия на окружающую среду; не допускается размещать магазины с наличием взрывопожароопасных веществ и материалов, а также
Банковская и страховая деятельность [4.5]	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения организаций, оказывающих банковские и страховые услуги	предприятия бытового обслуживания, в которых применяются легковоспламеняющиеся жидкости (за исключением парикмахерских, мастерских по ремонту часов и обуви);
Общественное питание [4.6]	Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания за плату (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары)	обустройство входа в виде крыльца или лестницы, изолированных от жилой части здания; обустройство входа и временной стоянки автомобилей в пределах границ земельного участка,
Развлечения [4.8]	Размещение зданий и сооружений, предназначенных для развлечения. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 4.8.1 4.8.3 классификатора видов разрешенного использования земельных участков, утвержденного приказом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10.11.2020 г. № П/0412 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков»	принадлежащего застройщику; оборудования площадок для остановки автомобилей; соблюдения норм благоустройства, установленных соответствующими муниципальными правовыми актами; запрещается размещение объектов, вредных для здоровья населения (магазинов стройматериалов, москательных-химических товаров и т.п.). минимальный процент озеленения - 30%;
Амбулаторное ветеринарное обслуживание [3.10.1]	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания ветеринарных услуг без содержания животных	
Социальное обслуживание [3.2]	Размещение зданий, предназначенных для оказания гражданам социальной помощи. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.2.1 3.2.4 классификатора	

Изм. № подл.	Подп. и дата
Изм. № дубл.	Подп. и дата
Взам. инв. №	Подп. и дата
Изм. № подл.	Подп. и дата

Ли	Изм.	№ докум.	Подп.	Дата

[КОД (числовое обозначение)] – наименование вида разрешенного использования земельных участков	Описание вида разрешенного использования земельного участка и объекта капитального строительства	Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства
	видов разрешенного использования земельных участков, утвержденного приказом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10.11.2020 г. № П/0412 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков»	
Бытовое обслуживание [3.3]	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, химчистки, прачечные, похоронные бюро)	Минимальная/максимальная площадь земельных участков -50/10000 кв. м; минимальный процент застройки в границах земельного участка – 8 %; максимальный процент застройки -50 % (процент застройки подземной части не регламентируется); максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 14 м; 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: 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

И№в. № подл.	Подп. и дата
И№в. № дубл.	Подп. и дата
Взам. инв. №	Подп. и дата
И№в. № дубл.	Подп. и дата

Ли	Изм.	№ докум.	Подп.	Дата

Инва. № подп.	Подп. и дата	Инва. № дробл.	Взам. инв. №	Подп. и дата
---------------	--------------	----------------	--------------	--------------

[КОД (числовое обозначение)] – наименование вида разрешенного использования земельных участков	Описание вида разрешенного использования земельного участка и объекта капитального строительства	Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства
Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы) [4.2]	Размещение объектов капитального строительства, общей площадью свыше 5000 кв. м с целью размещения одной или нескольких организаций, осуществляющих продажу товаров, и (или) оказание услуг в соответствии с содержанием видов разрешенного использования с кодами 4.5 - 4.8.2 классификатора видов разрешенного использования земельных участков, утвержденного приказом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10.11.2020 г. № П/0412 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков»; размещение гаражей и (или) стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей торгового центра	Минимальная/максимальная площадь земельных участков -5000/15000 кв. м; минимальный процент застройки в границах земельного участка -8%; максимальный процент застройки -50 % (процент застройки подземной части не регламентируется); максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 20 м; минимальный процент озеленения -30%;
Гостиничное обслуживание [4.7]	Размещение гостиниц, а также иных зданий, используемых с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них	Минимальная/максимальная площадь земельных участков: вновь формируемых - 600/2000, существующих, ранее учтенных - 300/2000 кв. м; минимальная площадь земельных участков, получившихся в результате раздела или перераспределения -300 кв. м; минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда)- 12 м; максимальное количество этажей зданий - 4 этажа (включая цокольный, надземный и мансардный этажи); минимальный процент застройки в границах земельного участка - 8 %; максимальный процент застройки - 50 % (процент застройки подземной части не регламентируется) минимальный процент озеленения

Лп	Изм.	№ докум.	Подп.	Дата
----	------	----------	-------	------

[КОД (числовое обозначение)] – наименование вида разрешенного использования земельных участков	Описание вида разрешенного использования земельного участка и объекта капитального строительства	Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства
		- 15 %;
Деловое управление [4.1]	<p>Размещение объектов капитального строительства с целью: размещения объектов управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент их совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности)</p>	<p>Минимальная/максимальная площадь земельных участков -100/10000 кв. м, максимальное количество надземных этажей зданий -5 этажей (включая мансардный этаж); максимальная высота здания от уровня земли - 18 м; минимальный процент застройки в границах земельного участка -8 %; максимальный процент застройки 50 % (процент застройки подземной части не регламентируется); максимальная общая площадь встроенных объектов - 150 м2. 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: 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</p>

Имя, № подл.	Подп. и дата
Имя, № докл.	Взам. инв. №
Имя, № подл.	Подп. и дата

Имя, № подл.					
Ли	Изм.	№ докум.	Подп.	Дата	

[КОД (числовое обозначение)] – наименование вида разрешенного использования земельных участков	Описание вида разрешенного использования земельного участка и объекта капитального строительства	Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства
		лестницы, изолированных от жилой части здания; обустройство входа и временной стоянки автомобилей в пределах границ земельного участка, принадлежащего застройщику; оборудования площадок для остановки автомобилей; соблюдения норм благоустройства, установленных соответствующими муниципальными правовыми актами; запрещается размещение объектов, вредных для здоровья населения (магазинов стройматериалов, москательных-химических товаров и т.п.)» минимальный процент озеленения -30%;
Предпринимательство [4.0]	Размещение объектов капитального строительства в целях извлечения прибыли на основании торговой, банковской и иной предпринимательской деятельности. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования, предусмотренных кодами 4.1 -4.10, классификатора видов разрешенного использования земельных участков утвержденного приказом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10 ноября 2020 г. № П/0412 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков».	Минимальная/максимальная площадь земельных участков-50/10000, максимальное количество этажей зданий-3 этажа (включая цокольный, надземный и мансардный этажи); максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 20 м; минимальный отступ от границ участка - 3 м, минимальный процент застройки в границах земельного участка - 8 %; максимальный процент застройки -50 % (процент застройки подземной части не регламентируется); минимальный процент озеленения -30 %;
Среднеэтажная жилая застройка [2.5]	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 более	Минимальная площадь земельных участков:- 800 кв. м, для одной квартиры - 30 кв. м прилегающей к дому территории; высота зданий, строений, сооружений от уровня земли – 33 м; максимальное количество надземных этажей- 8 эт.,

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

Ли	Изм.	№ докум.	Подп.	Дата	Лист 13
----	------	----------	-------	------	------------

[КОД (числовое обозначение)] – наименование вида разрешенного использования земельных участков	Описание вида разрешенного использования земельного участка и объекта капитального строительства	Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства
	квартиры); благоустройство и озеленение; размещение подземных гаражей и автостоянок; обустройство спортивных и детских площадок, площадок отдыха; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроено-пристроенных помещениях многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 20% общей площади помещений дома	включая мансардный; максимальный процент застройки - 50 % (процент застройки подземной части не регламентируется); минимальный процент озеленения - 15 % Предельный коэффициент плотности жилой застройки - 0,7 Применяется для земельного участка с кадастровым номером 23:25:0101182:100, а также для земельных участков образованных в результате его раздела.
Земельные участки (территории) общего пользования [12.0]	Земельные участки общего пользования. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 12.0.1 12.0.2 классификатора видов разрешенного использования земельных участков, утвержденного приказом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10.11.2020 г. № П/0412 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков»	Минимальная/максимальная площадь земельных участков - 10/150000 кв. м;

УСЛОВНО РАЗРЕШЕННЫЕ ВИДЫ И ПАРАМЕТРЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

[КОД (числовое обозначение)] – наименование вида разрешенного использования земельных участков	Описание вида разрешенного использования земельного участка и объекта капитального строительства	Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства

Имя, № подл.	Подп. и дата
Имя, № докл.	Взам. инв. №
Имя, № подл.	Подп. и дата

Ли	Изм.	№ докум.	Подп.	Дата

[КОД (числовое обозначение)] – наименование вида разрешенного использования земельных участков	Описание вида разрешенного использования земельного участка и объекта капитального строительства	Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства
Спорт [5.1]	Размещение зданий и сооружений для занятия спортом. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 5.1.1 - 5.1.7, классификатора видов разрешенного использования земельных участков утвержденного приказом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10 ноября 2020 г. № П/0412 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков».	Минимальная/максимальная площадь земельных участков- 50/100000, максимальное количество этажей зданий - 3 этажа (включая цокольный, надземный и мансардный этажи); максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 15 м; минимальный отступ от границ участка - 3 м, минимальный процент застройки в границах земельного участка - 8 %; максимальный процент застройки - 50 % (процент застройки подземной части не регламентируется)
Обеспечение внутреннего правопорядка [8.3]	Размещение объектов капитального строительства, необходимых для подготовки и поддержания в готовности органов внутренних дел, Росгвардии 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- 50/5000, максимальное количество этажей зданий - 2 этажа (включая цокольный, надземный и мансардный этажи); максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 15 м; минимальный отступ от границ участка - 1 м, минимальный процент застройки в границах земельного участка - 8 %; максимальный процент застройки - 50 % (процент застройки подземной части не регламентируется)

Имя, № подл.	Подп. и дата
Имя, № дубл.	Подп. и дата
Имя, № подл.	Подп. и дата
Имя, № подл.	Подп. и дата

Ли	Изм.	№ докум.	Подп.	Дата	Лист
					15

Имя, № подл.	Подп. и дата	Имя, № дубл.	Взам. имя, №	Подп. и дата

[КОД (числовое обозначение)] – наименование вида разрешенного использования земельных участков	Описание вида разрешенного использования земельного участка и объекта капитального строительства	Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства
Хранение автотранспорта [2.7.1]	Размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения автотранспорта, в том числе с разделением на машина-места, за исключением гаражей, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с кодом 4.9 классификатора видов разрешенного использования земельных участков, утвержденного приказом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10.11.2020 г. № П/0412 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков»	Минимальная/максимальная площадь - не установлена/30 кв. м Для отдельно стоящих и пристроенных (блокированных) индивидуальных гаражей - минимальный отступ строений от красной линии или границ участка - 0 м; максимальный процент застройки - 100 % (процент застройки подземной части не регламентируется). Максимальная высота - 5 метров.
Религиозное использование [3. 7]	Размещение зданий и сооружений религиозного использования. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.7.1-3.7.2 классификатора видов разрешенного использования земельных участков, утвержденного приказом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10.11.2020 г. № П/0412 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков».	Минимальная/максимальная площадь земельных участков - 400/10000 кв. м; минимальный процент застройки в границах земельного участка -8 %; максимальный процент застройки - 50 % (процент застройки подземной части не регламентируется); максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 30 м; минимальный отступ строений от красной линии участка или границ участка 5 метров. минимальный процент озеленения - 15 %;

[КОД (числовое обозначение)] – наименование вида разрешенного использования земельных участков	Описание вида разрешенного использования земельного участка и объекта капитального строительства	Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства
Легкая промышленность [6.3]	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для текстильной, фарфора- фаянсовой, электронной промышленности	Минимальная/максимальная площадь земельных участков -1000/250000 кв. м, а также определяется по заданию на проектирование; максимальное количество надземных этажей зданий - 3 этажа; минимальный процент застройки в границах земельного участка - 8 %; максимальный процент застройки - 50 % (процент застройки подземной части не регламентируется); максимальная высота зданий от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа (или конька кровли) - 15 м; расстояние от границ участка производственного предприятия до жилых зданий, участков дошкольных образовательных, общеобразовательных учреждений, учреждений здравоохранения и отдыха не менее 300 м.

ВСПОМОГАТЕЛЬНЫЕ ВИДЫ И ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	ПРЕДЕЛЬНЫЕ ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА
<p>Площадки для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста, для отдыха взрослого населения, для занятий физкультурой, для хозяйственных целей и выгула собак.</p> <p>Гостевые автостоянки для парковки легковых автомобилей посетителей.</p>	<p>Минимально допустимое расстояние от окон жилых и общественных зданий до площадок: для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста - не менее 12 м; для отдыха взрослого населения - не менее 10 м; для занятий физкультурой, в зависимости от шумовых характеристик (наибольшие значения принимаются для хоккейных и футбольных площадок, наименьшие - для площадок для настольного тенниса), - 10 -40 м; для хозяйственных целей - не менее 20 м; для выгула собак - не менее 40 м; Расстояния от площадок для сушки белья не нормируются.</p>

Изм. № подл. Подп. и дата. Имя. № дубл. Взам. инв. № Подп. и дата

Ли	Изм.	№ докум.	Подп.	Дата
----	------	----------	-------	------

ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	ПРЕДЕЛЬНЫЕ ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА
	Расстояния от площадок для хозяйственных целей до наиболее удаленного входа в жилое здание - не более 100 м.
Хозяйственные постройки для хранения инвентаря и других хозяйственных нужд, а также – хозяйственные подъезды.	<p>Максимальное количество надземных этажей – не более 2 эт. (при условии обеспечения нормативной инсоляции на территории соседних приквартирных участков).</p> <p>Максимальная высота -8 м.</p> <p>Общая площадь помещений -до 100 кв. м.</p> <p>Минимальный отступ зданий, сооружений, строений и сооружений вспомогательного использования до красных линий улиц и проездов -5 метров.</p> <p>Минимальный отступ зданий, сооружений, строений и сооружений вспомогательного использования от границ смежных земельных участков (за исключением навесов, беседок, мангалов) -3 метра.</p> <p>Минимальный отступ навесов, беседок, мангалов от границ смежных земельных участков -1 метр</p>

Примечание: текстовое наименование вида разрешенного использования земельного участка и его код (числовое обозначение) являются равнозначными и утверждены приказом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10.11.2020 г. № П/0412 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков».

Минимальный процент озеленения земельного участка - 15%

Минимальные отступы от границ смежных земельных участков для определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:

- для жилых зданий - 3 м;
- для общественных зданий 3 м.

Расстояния между крайними строениями и группами строений следует принимать на основе расчетов инсоляции и освещенности, учета противопожарных, зооветеринарных требований.

Расстояние до красной линии:

- 1) улиц - 5 м;
- 2) проездов - 3 м;

На территории сложившейся застройки жилые и общественные здания могут размещаться по существующей линии застройки или по красной линии улиц по согласованию с органами местного самоуправления.

Имя, № подл.	Подп. и дата
Имя, № докл.	Взам. инв. №
Имя, № подл.	Подп. и дата
Имя, № подл.	Подп. и дата

Ли	Изм.	№ докум.	Подп.	Дата	Лист
					18

До границы соседнего участка расстояния по санитарно-бытовым условиям должны быть не менее - 3 м;

от стволов высокорослых деревьев - 4 м;

от стволов среднерослых деревьев - 2 м;

от кустарника - 1 м.

Расстояния между зданиями - в соответствии с противопожарными требованиями.

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 владельцев имущества, в части водоотведения атмосферных осадков с кровли навесов, при устройстве навесов минимальный отступ от границы участка - 1 м.

Постройки должны быть обеспечены системами водоотведения с кровли, с целью предотвращения подтопления соседних земельных участков и строений.

Сток воды должен быть организован в границах земельного участка.

Вспомогательные строения размещать со стороны улиц не допускается.

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:

- 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;

- оборудования площадок для остановки автомобилей;

- соблюдения норм благоустройства, установленных соответствующими муниципальными правовыми актами;

Име. № подл.	Подп. и дата	Име. № экзп.	Взам. инв. №	Подп. и дата	Ли	Изм.	№ докум.	Подп.	Дата	Лист
										19

– запрещается размещение объектов, вредных для здоровья населения (магазинов стройматериалов, москательно-химических товаров и т.п.).

Примечание (общее):

При размещении зданий, строений и сооружений должны соблюдаться, установленные законодательством о пожарной безопасности и законодательством в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, минимальные нормативные противопожарные и санитарно-эпидемиологические разрывы между зданиями, строениями и сооружениями, в том числе и расположенными на соседних земельных участках, а также технические регламенты, градостроительные и строительные нормы и Правила, нормативы градостроительного проектирования Краснодарского края, местные нормативы градостроительного проектирования муниципального образования Приморско-Ахтарский район, местные нормативы градостроительного проектирования Приморско-Ахтарского городского поселения Приморско-Ахтарского района.

При размещении зданий, строений и сооружений необходимо учитывать положения следующих статей правил землепользования и застройки Приморско-Ахтарского городского поселения Приморско-Ахтарского района:

Статья 51. Параметры разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости в различных территориальных зонах

Статья 52. Описание ограничений по условиям охраны объектов культурного наследия

Статья 53. Описание ограничений по экологическим и санитарно-эпидемиологическим условиям

Статья 54. Иные ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства.

В случае если земельный участок или объект капитального строительства находится в границах зоны с особыми условиями использования территорий, на них устанавливаются ограничения использования в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Границы территорий, подверженных затоплению и подтоплению, и режим осуществления хозяйственной и иной деятельности на этих территориях в зависимости от частоты их затопления и подтопления устанавливаются в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности.

На территориях, подверженных затоплению, размещение новых населенных пунктов, кладбищ, скотомогильников и строительство капитальных зданий, строений, сооружений без проведения специальных защитных мероприятий по предотвращению негативного воздействия вод запрещаются.

На территориях, подверженных подтоплению, в том числе потенциальному,

Име. № подл.	Подп. и дата	Име. № д/б/п.	Всвоп. име. №	Подп. и дата	Ли	Изм.	№ докум.	Подп.	Дата	Лист
										20

строительство объектов капитального строительства разрешается при условии одновременного выполнения локальных дренажно - защитных работ в соответствии с СП 116.13330.2012 «Инженерная защита территорий, зданий и сооружений от опасных геологических процессов».

Поднятие уровня земельного участка путем отсыпки грунта допускается при наличии письменного согласия правообладателей соседних земельных участков. Изменение общего рельефа участка, осуществляемое путем выемки или насыпи, ведущее к изменению существующей водоотводной 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.

Характер ограждения земельных участков со стороны улицы должен быть выдержан 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). Допускается устройство функционально оправданных участков сплошного ограждения (в местах интенсивного движения транспорта, размещения септиков, мусорных площадок и других).

По границе с соседним земельным участком ограждения должны быть проветриваемыми на высоту не менее 0,5 м от уровня земли ограждения и высотой не более 2,0 м.

На территории городского поселения в отношении основных стилистических объектов застройки необходимо предусматривать:

- при размещении на фасадах различных элементов, в том числе рекламных объектов, использовать единые высотные характеристики - не менее 2,5 м от поверхности земли до нижнего края рекламной конструкции.
- при оформлении рекреационного пространства и застройки использовать однотипные стилевые элементы и их повтор.
- при оформлении рекламы и информации использовать единый шрифт и цифры с четкой геометрией, двуязычный, четко читаемый (на светлом фоне - темный, либо на темном фоне - светлый). Рекомендуемые шрифты: Franklin Gothic Demi Cond, Rockwell, Magneto.

Размер рекламных конструкций, размещаемых на фасадах зданий и сооружений не должны занимать более 20 % от площади фасада.

Отделка фасадов зданий и сооружений:

- цокольная часть - на высоту согласно пропорциям зданий от 0,2 м до 1,5 м-2,0 м. Отделка современными и традиционными облицовочными материалами (цветовая гамма от винного до коричневого);

Име. № подл.	Подп. и дата	Име. № дробл.	Взам. инв. №	Подп. и дата	Лист
Ли	Изм.	№ докум.	Подп.	Дата	

- кровля - керамическая и гибкая черепица, металлопрофиль и профнастил (цветовая гамма от вишневого до коричневого);
- стены фасада - различные современные и традиционные материалы отделки: от декоративной штукатурки до вентилируемого фасада (цветовое решение - белый, светло-бежевый).

Име. № подл.	Подп. и дата	Име. № инв.	Взам. инв. №	Подп. и дата
Ли	Изм.	№ докум.	Подп.	Дата
				Лист
				22

4. Расчет технико-экономических параметров застройки

4.1. Площадь озеленения

Согласно правилам землепользования и застройки Приморско-Ахтарского городского поселения Приморско-Ахтарского района, минимальный процент озеленения участка для жилой застройки МКД - 15 %.

Площадь земельного участка - 13975 кв.м.

Площадь озеленения – 4500 кв.м.

Процент озеленения - $4500 \cdot 100 / 13975 = 32,20 \% > 15\%$.

4.2. Количество жителей

В соответствии с нормативами градостроительного проектирования Краснодарского края, а также местными нормативы градостроительного проектирования Приморско-Ахтарского городского поселения муниципального образования Приморско-Ахтарский район, расчетное количество жителей при застройке многоквартирными домами рассчитывается по формуле П/22, где П – общая площадь квартир.

Общая площадь квартир с балконами - 6 234 м²

Общая площадь квартир без балконов - 6 010,8 м²

Расчетное количество жителей - $6\,234 / 22 = 283$ чел.

Согласно таблице 5.1 - Структура жилищного фонда, дифференцированного по уровню комфорта, свода правил СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», норма площади стандартного жилья в расчете на одного человека, составляет 30 кв.м., в связи с чем предусмотренное количество жителей составляет - $6\,234 / 30 = 208$ чел.

4.3. Количество парковочных мест

В соответствии с нормативами градостроительного проектирования Краснодарского края, в границах земельного участка проектируемых жилых домов следует предусматривать открытые площадки (гостевые автостоянки) для парковки легковых автомобилей посетителей из расчета одно машиноместо (парковочное место) на 600 кв. м площади квартир, удаленные от подъездов (входных групп) не более чем на 200 м .

Имя, № подл.	Подп. и дата	Имя, № дубл.	Взам. инв. №	Подп. и дата

Ли	Изм.	№ докум.	Подп.	Дата

обеспеченности многоквартирных жилых домов придомовыми площадками.

Требования минимальной обеспеченности многоквартирных жилых домов придомовыми площадками

Тип площадки	Расчетная единица	Площадь площадки на расчетную единицу	Минимальный размер площадки, кв. м2
Для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста	100 м общей площади квартир	2,5	20
Для отдыха взрослого населения	100 м общей площади квартир	0,4	5
Для занятий физкультурой и спортом	100 м общей площади квартир	7,5	40

Площадка для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста, расчетная площадь – $6\ 234/100 \cdot 2,5 = 155,85$ кв.м.

Расчетная площадь площадки для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста составляет - 155,85 кв.м.

Предусмотренная площадь площадки для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста составляет - 158,70 кв.м.

Площадка для отдыха взрослого населения, расчетная площадь – $6\ 234/100 \cdot 0,4 = 24,94$ кв.м.

Расчетная площадь площадки для отдыха взрослого населения составляет – 24,94 кв.м.

Предусмотренная площадь площадки для отдыха взрослого населения составляет - 25 кв.м.

Площадка для занятий физкультурой и спортом, расчетная площадь – $6\ 234/100 \cdot 7,5 = 467,55$ кв.м.

Расчетная площадь площадки занятий физкультурой и спортом составляет – 467,55 кв.м.

Предусмотренная площадь площадки занятий физкультурой и спортом составляет – 473,00 кв.м.

Имя, № подл. Подп. и дата
Имя, № инв. №
Имя, № д/бл.
Имя, № подл. Подп. и дата
Имя, № подл.

Ли	Изм.	№ докум.	Подп.	Дата

Согласно таблице 8.1 - Удельные площади элементов благоустройства жилого микрорайона, свода правил СП-476.1325800.2020 «Территории городских и сельских поселений. Правила планировки, застройки и благоустройства жилых микрорайонов», размер площадки для хозяйственных целей (контейнерные площадки для сбора ТКО и крупногабаритного мусора) в расчете на одного жителя, составляет 0,03 кв.м., в связи с чем предусмотрена хозяйственная площадка – $208 \times 0,03 = 6,24$ кв.м.

Предусмотренная площадь площадки для хозяйственных целей составляет - 10,43 кв.м.

4.5. Коэффициент использования проектируемой территории

В соответствии с нормативами градостроительного проектирования Краснодарского края, а также местными нормативы градостроительного проектирования Приморско-Ахтарского городского поселения муниципального образования Приморско-Ахтарский район, предельный коэффициент плотности жилой застройки территориальных зон застройки среднеэтажными жилыми домами составляет - 0,7.

Предельный коэффициент плотности жилой застройки - предельное максимальное отношение суммарной площади квартир в многоквартирных домах, которую разрешается построить на земельном участке, к площади земельного участка.

Согласно правил землепользования и застройки Приморско-Ахтарского городского поселения площадь части территориальной зоны ОД-3, в которой имеется возможность вести застройку среднеэтажными жилыми домами в кадастровом квартале 23:25:0101182, составляет 13 975 кв.м.

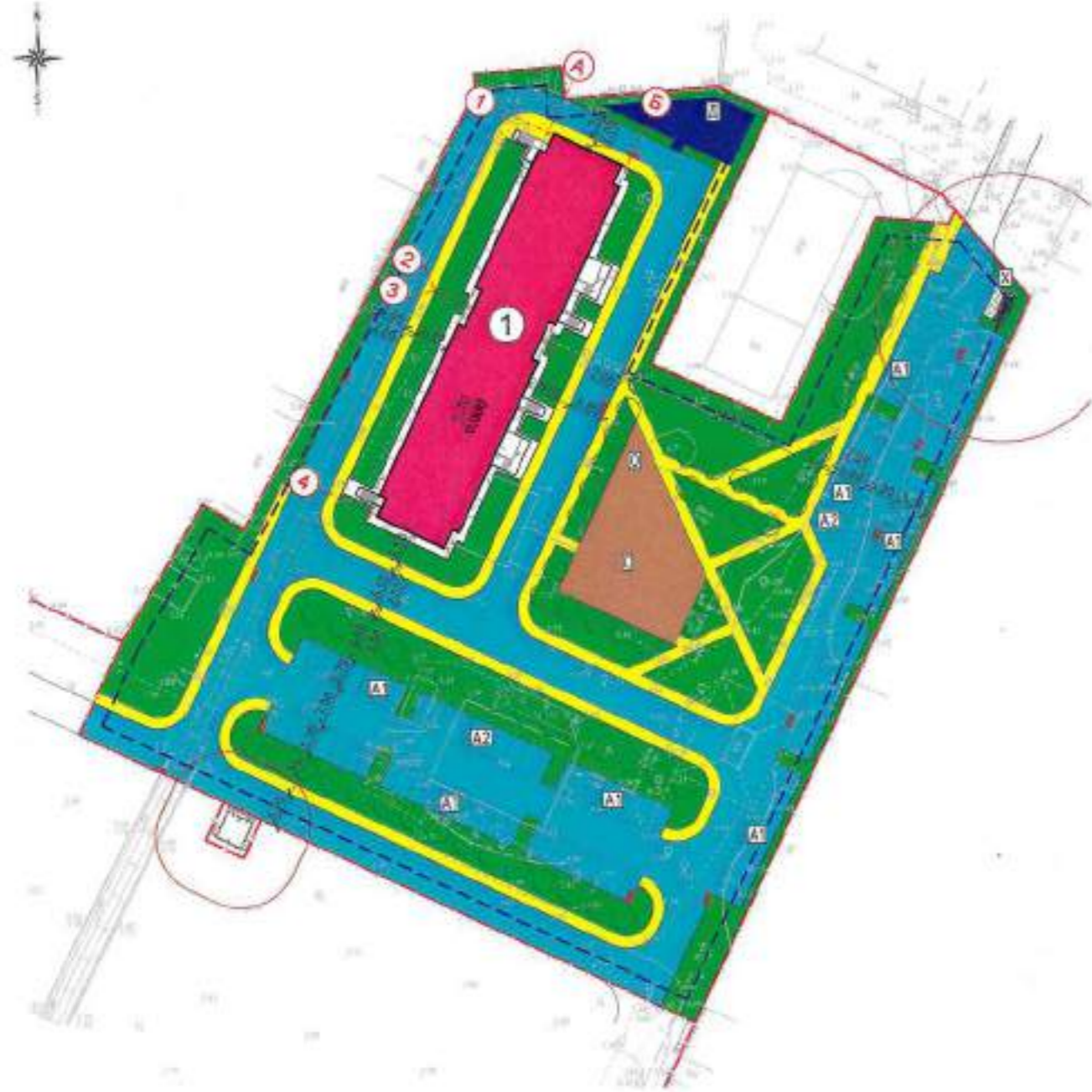
Предельная максимальная суммарная площадь квартир в многоквартирных домах, которую разрешается построить на земельном участке, составляет - $13\,975 \times 0,7 = 9\,782,5$ кв.м.

Учитывая, что суммарная площадь квартир в проектируемом многоквартирном доме составляет - 6 234 кв.м., предельный коэффициент плотности жилой застройки составляет - 0,45.

Имя, № подл.	Подп. и дата	Имя, № дробл.	Взам. инв. №	Подп. и дата

										Лист
Ли	Изм.	№ докум.	Подп.	Дата						26

Схема планировочной организации земельного участка



Ведомость потребности в оборотных площадках

Кол-во машин	Дорожные площадки, м ²		Площади для стоянки велосипедов, м ²		Площади для стоянки мотоциклов, м ²		Коллективные площадки, м ²		Парковочные места, м/мест			
	Норматив	Проект	Норматив	Проект	Норматив	Проект	Норматив	Проект	Для машин		Для велосипедов	
									Норматив	Проект	Норматив	Проект
208	156,85	158,76	24,94	25,00	467,65	473,00	6,24	10,48	82	95	11	11

Ситуационный план



Район проектирования

Экспликация зданий и сооружений

№ по плану	Наименование	Тип (этажи, надзем./подзем.)	Примечание
1	Многоэтажный жилой дом "Линей 1"	проект.	
A1	Автомобильные стоянки на 11 мест	проект.	
A2	Автомобильные для жителей на 95 мест	проект.	
С	Площади для стоянки велосипедов	проект.	
Д	Детские площадки	проект.	
О	Площади для стоянки барбекю	проект.	
Х	Коллективные площадки	проект.	

Технико-экономические показатели

Наименование	Единица	Кол.
Площадь земельного участка	м ²	19976,00
Площадь застройки	м ²	1148,00
Этажность	этажей	8
Количество этажей	этажей	9
Количество квартир	шт.	128
- 1-комнатные	шт.	72
- 2-комнатные	шт.	48
- 3-комнатные	шт.	8
Общая площадь здания	м ²	6797,92
Общая площадь квартир с балк.	м ²	6234,00
Общая площадь квартир без балк.	м ²	6010,90
Общая площадь земельного участка	м ²	324,16
Количество зеленых насаждений	чел.	208
Количество парковочных мест общего назначения	маш/мест	106
- для инвалидов	маш/мест	11
Площадь озеленения	м ²	4000
Процент озеленения зем. участка	%	32,20

Условные обозначения

- Граница кадастрового участка
- Проектируемое здание
- Покрытие тип-1 (асфальт с покрытием из бетона)
- Покрытие тип-2 (тротуары - прочные бетонные плиты)
- Покрытие тип-6 (площадки с покрытием из резиновой крошки)
- Покрытие тип-7 (зеленые газоны)
- Покрытие тип-9 (тротуары, ступени с покрытием из асфальтобетона)
- Зона допустимого размещения ОК

23/242-ПТТ										
Индивидуальный жилой дом, расположенный в с. Гриндер-Артас Краснодарского края, литер "1" на земельном участке кадастровый номер 73-25-0051102-1351, площадью - 13075 м ²										
Лит.	Класс	Дат. введ.	Дат. введ.	Дат. введ.	Дат. введ.	Дат. введ.	Дат. введ.	Дат. введ.	Дат. введ.	Дат. введ.
ПТТ	Техн.	2022	2022	2022	2022	2022	2022	2022	2022	2022
Проект планировки территории								Лист	27	Лист
Границы зон планировочного регулирования объектов капитального строительства								ООО "Трад-АРТ"		

Лит. П. 01/2022



Общество с ограниченной ответственностью

"Град-АРТ"

**Разработка документации по планировке территории
(проект планировки) по адресу: Краснодарский край,
Приморско-Ахтарский район, г. Приморско-Ахтарск,
ул. Фестивальная, 18, на земельном участке с кадастровым
номером 23:25:0101182:1352»**

**МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ
ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ**

г. Краснодар

2023 г.

Иное. № подл.	Подл. и дата	Име. № инв.	Взам. инв. №	Подл. и дата
---------------	--------------	-------------	--------------	--------------

Ли	Изм.	№ докум.	Подп.	Дата

Материалы по обоснованию проекта планировки

ТЕКСТОВАЯ ЧАСТЬ:

Анализ современного состояния планируемой территории

Положения об очередности планируемого развития территории

Перечень основных факторов риска возникновения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера

ГРАФИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ:

Карта (фрагмент карты) планировочной структуры территорий города Приморско-Ахтарска с отображением границ элементов планировочной структуры

Схема границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства

Схема организации движения транспорта и пешеходов

Схема существующих объектов капитального строительства

Изм. № подлг.	Подп. и дата	Изм. № докл.	Взам. инв. №	Подп. и дата						Лист
					Ли	Изм.	№ докум.	Подп.	Дата	29

1. Положения о размещении объектов капитального строительства федерального, регионального, местного значения, характеристиках планируемого развития территории и развития систем социального, транспортного обслуживания и инженерно-технического обеспечения на земельном участке площадью 13975 кв.м. с кадастровым номером 23:25:0101182:1352, расположенном по адресу: Краснодарский край, Приморско-Ахтарский район, г. Приморско-Ахтарск, ул. Фестивальная, 18.

1.1. Общие положения

Разработка документации по планировке территории (проект планировки) в кадастровом квартале 23:25:0101182:1352, площадью 13975 кв. м., по адресу: Краснодарский край, Приморско-Ахтарский район, г. Приморско-Ахтарск, ул. Фестивальная, 18», подготовлена в целях обеспечения устойчивого развития территорий, в том числе выделения элементов планировочной структуры, установления границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства.

Устойчивое развитие территории предполагает собой обеспечение жителей строящихся объектов жилого назначения всей необходимой инфраструктурой и территориями общего пользования.

Таким образом, деятельность по устойчивому развитию территории муниципального образования возможна только путем планирования развития территории на основании правил землепользования и застройки и документации по планировке территории. В связи с чем, выдача разрешения на строительство многоквартирных жилых домов без утвержденного проекта планировки территории не допускается.

Документация по планировке территории разработана в соответствии с федеральным законодательством, градостроительным законодательством Краснодарского края, Уставом и иными муниципальными нормативными и правовыми актами города Приморско-Ахтарска.

Утверждаемая часть документации по планировке территории включает в себя:

- положения о размещении объектов капитального строительства местного значения, а также о характеристиках планируемого развития территории, в том

Имя, № подл.	Подп. и дата	Имя, № докв.	Подп.	Дата	Лист
Имя, № докв.	Подп. и дата	Имя, № докв.	Подп.	Дата	
Имя, № докв.	Подп. и дата	Имя, № докв.	Подп.	Дата	
Имя, № докв.	Подп. и дата	Имя, № докв.	Подп.	Дата	

числе плотности и параметрах застройки территории, и характеристиках развития систем социального, транспортного обслуживания и инженерно-технического обеспечения, необходимых для развития территории;

- чертёж красных линий. М1:1000;
- чертёж линий, обозначающих дороги, улицы, проезды, объекты транспортной инфраструктуры. М1:1000;
- чертёж линий, обозначающих линии связи, объекты инженерной инфраструктуры. М1:1000.

В соответствии со статьей 41 Градостроительного кодекса Российской Федерации, подготовка документации по планировке территории осуществляется в целях обеспечения устойчивого развития территорий, выделения элементов планировочной структуры (кварталов, микрорайонов, иных элементов), установления границ земельных участков, на которых расположены объекты капитального строительства, границ земельных участков, предназначенных для строительства и размещения линейных объектов.

Разработка документации по планировке территории (проект планировки) в кадастровом квартале 23:25:0101182, площадью 13975 кв. м., по адресу: Краснодарский край, Приморско-Ахтарский район, г. Приморско-Ахтарск, ул. Фестивальная, 18» выполняется на основании постановления администрации муниципального образования Приморско-Ахтарский район от 03 мая 2023 года №533 «О принятии решения о подготовке документации по планировке территории (проект планировки) по адресу Краснодарский край, Приморско-Ахтарский район, г. Приморско-Ахтарск, ул. Фестивальная, 18, на земельном участке с кадастровым номером 23:25:0101182:1352».

При разработке документации были использованы следующие данные:

- топографическая основа масштаба 1:500;
- кадастровый план территории, кадастровая выписка о земельном участке (информация из филиала федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Краснодарскому краю.)

• Отчет об инженерно-геологических изысканиях ООО «Инженерные изыскания»;

• Целью работы является: подготовка документации по планировке территории для обеспечения устойчивого развития территорий, в том числе выделения элементов планировочной структуры, установления границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства.

Изм. № подл.	Лист и дата	Изм. № доп.	Взам. инв. №	Лист и дата
--------------	-------------	-------------	--------------	-------------

Лп	Изм.	№ докум.	Подп.	Дата

1.2. Анализ современного состояния планируемой территории

Земельный участок с кадастровым номером 23:25:0101182:1352, площадью 13975 кв.м., расположен по адресу: Краснодарский край, Приморско-Ахтарский район, г. Приморско-Ахтарск, ул. Фестивальная, 18.

Границы территории проектирования ограничены: с востока - ул. Фестивальная 22, с севера – земельными участками с кадастровыми номерами 23:25:0101182:1341 и 23:25:0101182:110 и 23:25:0101182:67 с запада - земельным участком 23:25:0101182:98, с юга - 23:25:0101182:100.

Территория проектирования преимущественно занята землями нежилой застройки. Согласно градостроительному плану в границах проектирования расположено девять объектов капитального строительства с кадастровыми номерами: 23:25:0101182:775, 23:25:0101182:772, 23:25:0101182:712, 23:25:0101182:709, 23:25:0101182:708, 23:25:0101182:710, 23:25:0101182:711, 23:25:0101182:784, 23:25:0101182:785, подлежащие демонтажу.



Рис.1. Размещение территории в плане города Приморско-Ахтарск

Границы сформированных земельных участков представлены на публичной кадастровой карте <http://pkk5.rosreestr.ru/> с подосновой в виде космоснимка,

Имя, № подл.	Подп. и дата	Имя, № Ф.И.О.	Власт. инв. №	Подп. и дата

Ли	Изм.	№ докум.	Подп.	Дата

которая позволяет оценить современное использование территории.

1.3. Характеристика природных условий

1.3.1. Местоположение, рельеф, геоморфология

Приморско-Ахтарское городское поселение расположено в юго-западной части муниципального образования Приморско-Ахтарский район.

Городское поселение имеет смежные границы:

- на севере – с Бородинским сельским поселением;
- на юге и юго-востоке – со Славянским и Калининским районами;
- на востоке – с Бриньковским, Ахтарским и Новопокровским сельскими поселениями;
- на западе – омывается Азовским морем.

Город Приморско-Ахтарск, административный центр муниципального образования Приморско-Ахтарского городского поселения, расположен на восточном побережье Ясенского залива Азовского моря, в 151 км к северо-западу от краевого центра, г. Краснодара. С краевым центром он связан железной и автомобильной дорогой.

Территория с запада, со стороны Азовского моря, ограничена абразионным уступом, на юге – Ахтарскими лиманами. Северная и восточная границы примыкают к полям.

Поверхность территории сравнительно ровная с уклоном на запад, в сторону Азовского моря и на юг, по направлению к Ахтарским лиманам. Абсолютные отметки колеблются от 0 до 4,5-6,5 м. Осложняют поверхность слабо выраженные в рельефе понижения (до 2,5 м), чередующиеся с невысокими (до 1,0-1,5 м) возвышениями. Северная и восточная части территории расчленены неглубокими балками с пологими бортами с постоянным и временным водотоками. Глубины врезов их не превышают 3-4 м. Долины трапециевидные, симметричные.

В геоморфологическом отношении основная часть территории Приморско-Ахтарского городского поселения располагается в пределах лессовой эрозивно-аккумулятивной равнины и частично (южная часть ее) входит в область современной дельты р. Кубань, для которой характерны межрядовые плоские понижения, связанными с «дельтовыми» лиманами и косами.

Имя, № подл.	Подп. и дата			
	Ли	Изм.	№ докум.	Подп.
Имя, № дубл.	Взам. инв. №			
	Лист			
33				

1.3.2. Климатические условия

Климат территории Приморско-Ахтарского городского поселения умеренно-континентальный, с некоторыми чертами морского. Согласно схеме климатического районирования (СНиП 23-01-99) это зона Ш Б.

Сравнительно мягкая, пасмурная зима, очень теплое лето с засухами в отдельные годы.

Самый холодный месяц – январь, самый теплый – июль. Отрицательные температуры наблюдаются с октября по апрель, но продолжительность морозных периодов небольшая. Среднегодовое количество осадков 515 мм (метеостанция Приморско-Ахтарска), мощность снегового покрова 14 см. По данным карт районирования климатических характеристик (СНиП 2.01-07-85) территория города относится:

- по весу снегового покрова к I району;
- по средней скорости ветра за зимний период – 5 м/с;
- по давлению ветра к III району;
- по толщине стенки гололеда к III району;
- по среднемесячной температуре воздуха в январе – (-5⁰);
- по среднемесячной температуре воздуха в июле - +25⁰;
- по отклонению средней температуры воздуха наиболее холодных суток от среднемесячной температуры в январе 15⁰.

Ветровой режим в данном районе определяет особенности волнения моря. Господствующими являются ветры восточных (49%) и западных (31%) направлений. Среднегодовая повторяемость ветра силой 16-20 м/с составляет 0,43%. Западные ветры могут достигать силы 29 м/с. Ветры определяют нагонные явления моря. Годовой ход уровня их характеризуется максимумом в мае-июне, минимумом в октябре-ноябре. Размах многолетних колебаний с учетом всех имеющихся наблюдений в районе Приморско-Ахтарского городского поселения составил 443 см с максимумом + 219 см в 1923 г. и минимумом – 224 см в 1921 г.

Из особо опасных явлений можно отметить образующиеся в море смерчи и шквалы во время гроз.

1.3.3. Геологическое строение территории

В геологическом строении земельного участка принимают участие породы

Изм. № подл.	Подп. и дата	Изм. № докл.	Взам. инв. №	Подп. и дата
--------------	--------------	--------------	--------------	--------------

Ли	Изм.	№ док.	Подп.	Дата
----	------	--------	-------	------

четвертичной системы, представленные техногенными насыпными (tQIV) грунтами и элювиальными (eQIV) и делювиальными (dQIV, dQII-III) глинистыми отложениями.

Геолого-литологический разрез участка разведан скважинами до глубины 25,0 м и представлен сверху - вниз следующими разностями:

Слой 1 (tQIV) – бетон. Мощность слоя составляет 0,3 м.

Слой 2 (tQIV) – техногенный насыпной слой - глина темно-бурая, полутвердая. Мощность слоя изменяется от 0,3 до 1,6 м.

Слой 3 (eQIV) – суглинок темно-бурый, полутвердый, с остатками корневой системы растений (почва). Мощность слоя изменяется от 0,8 до 1,1 м.

Слой 4 (dQIV) – суглинок бурый, тугопластичный, с включением дресвы карбонатов до 3%, с прослоями мощностью до 30 см супеси бурой, пластичной и песка бурого, мелкого, водонасыщенного. Мощность слоя изменяется от 0,7 до 4,1 м.

Слой 5 (dQIV) – суглинок бурый, мягкопластичный, с включением дресвы карбонатов до 3%, с прослоями мощностью до 30 см супеси бурой, пластичной и песка бурого, мелкого, водонасыщенного. Мощность слоя изменяется от 0,8 до 1,7 м.

Слой 6 (dQIV) – суглинок бурый, полутвердый, с включением дресвы карбонатов до 3%. Мощность слоя изменяется от 0,7 до 6,6 м.

Слой 7 (dQII-III) – глина бурая, тугопластичная до полутвердой, с Fe-Mn примазками. На полную мощность слой не вскрыт. Максимально вскрытая мощность слоя составляет 9,3 м.

1.3.4. Гидрогеологические условия

Гидрогеологические условия земельного участка характеризуются наличием в пределах разведанных глубин одного водоносного горизонта.

Грунтовые воды на период изысканий (март – апрель 2023 г.) зафиксированы всеми скважинами на глубине 1,0 – 1,1 м от поверхности земли на абсолютных отметках 2,08 - 2,22 м.

Подп. и дата
Взам. инв. №
Инв. № д/бл.
Подп. и дата
Инв. № подл.

Ли	Изм.	№ докум.	Подп.	Дата	Лист
					35

Водоносный горизонт безнапорный. Область питания водоносного горизонта находится в пределах и за пределами площадки изысканий. Колебания уровня зависят от сезонных климатических факторов и воздействий техногенного характера. В отдельные периоды года, вследствие обильного выпадения осадков и таяния снегов, а также вследствие возможных утечек из водонесущих коммуникаций, возможен подъем уровня грунтовых вод вплоть до выхода на поверхность.

Согласно приложению И части II СП 11-105-97 участок изысканий на момент исследований в сфере взаимодействия с проектируемым сооружением относится к постоянно подтопленному в естественных условиях (I-A-1).

Агрессивность грунтовых вод. Согласно данным химического анализа грунтовые воды в пересчете на ион SO_4^{2-} (максимальное содержание SO_4^{2-} составляет 442,1 мг/дм³); по суммарному содержанию хлоридов, сульфатов, нитратов и др. солей (максимальное содержание составляет 4935,1 мг/дм³).

1.3.5. Геологические и инженерно-геологические процессы

На земельном участке к опасным геологическим и инженерно-геологическим процессам относится повышенная сейсмичность и подтопление.

По результатам изысканий установлено: категория грунтов ИГЭ-1, 2, 3, 5, 6 по сейсмическим свойствам – вторая, категория грунтов ИГЭ-4 по сейсмическим свойствам – третья.

По данным геофизических исследований расчётная сейсмичность для исследуемого объекта, обладающего нормальным уровнем ответственности, равняется 7,42 балла шкалы MSK-64.

В отдельные периоды года, вследствие обильного выпадения осадков и таяния снегов, а также вследствие возможных утечек из водонесущих коммуникаций, возможен подъем уровня грунтовых вод вплоть до выхода на поверхность.

Согласно приложению И части II СП 11-105-97 участок изысканий в сфере взаимодействия с проектируемым сооружением относится к постоянно подтопленному в естественных условиях (I-A-1).

Изм. № подл.	Подп. и дата	Изм. № док.	Взам. инв. №	Подп. и дата

Ли	Изм.	№ док.	Подп.	Дата

1.3.6. Физико-механические свойства пород

На земельном участке выделено 6 инженерно-геологических элементов (ИГЭ).

Грунты ИГЭ-1 исследуемой территории, согласно ГОСТ 25100-2020, относятся к классу дисперсных, подклассу связных, по типу – к техногенным, по подтипу – к перемещенным, по виду – к насыпным, по подвиду – к грунтам планомерно возведенных массивов.

Грунты ИГЭ-2 исследуемой территории, согласно ГОСТ 25100-2020, относятся к классу дисперсных, подклассу связных, по типу – к элювиальным, по подтипу – к образованным в результате выветривания, по виду – к минеральным, по подвиду – к глинистым грунтам.

Грунты ИГЭ-3 – 6 исследуемой территории, согласно ГОСТ 25100-2020, относятся к классу дисперсных, подклассу связных, по типу – к осадочным, по подтипу – к делювиальным, по виду – к минеральным, по подвиду – к глинистым грунтам.

1.3.7. Специфические грунты

На проектируемом участке распространены техногенные и элювиальные грунты.

Техногенные насыпные грунты ИГЭ-1 образовались вследствие перемещения грунтов природного происхождения с использованием транспортных средств.

Литологический состав техногенных грунтов представлен глиной темно-бурой, полутвердой. Мощность слоя изменяется от 0,3 до 1,6 м.

Элювиальные грунты ИГЭ-2 представлены суглинком темно-бурым, полутвердым, с остатками корневой системы растений (почва). Мощность слоя изменяется от 0,8 до 1,1 м.

1.4. Зоны с особыми условиям использования территории.

В соответствии с действующим законодательством к зонам с особыми условиями использования территории относятся — охранные, санитарно-

Име. № подлн	Подп. и дата	Име. № инв. №	Подп. и дата					
				Лист				
				37				
Ли	Изм.	№ докум.	Подп.	Дата				

защитные зоны, зоны охраны объектов культурного наследия / (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, водоохранные зоны, зоны санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения, зоны охраняемых объектов.

В границах проектируемой территории отсутствуют особо охраняемые природные территории.

Проектируемая территория, частично расположена:

– в неустановленной в соответствии с действующим законодательством ЗОУИТ – Охранная зона объектов электросетевого хозяйства. Покрываемая зона с особыми условиями использования территории, ориентировочно составляет 12204,3 м²;

– в ЗОУИТ с реестровым номером 23:25-6.869 – Санитарно-защитная зона для асфальтобетонного завода ООО «АНТ». Покрываемая зона с особыми условиями использования территории, ориентировочно составляет 6262,0 м²;

– в неустановленной в соответствии с действующим законодательством ЗОУИТ – Охранная зона газопровода. Покрываемая зона с особыми условиями использования территории, ориентировочно составляет 103,2 м²;

– в неустановленной в соответствии с действующим законодательством ЗОУИТ – Охранная зона канализации. Покрываемая зона с особыми условиями использования территории, ориентировочно составляет 85,5 м²;

– в неустановленной в соответствии с действующим законодательством ЗОУИТ – Противопожарный разрыв. Покрываемая зона с особыми условиями использования территории, ориентировочно составляет 858,7 м²;

Зоны действия публичных сервитутов в границах проектирования отсутствуют.

Границы зон с особыми условиями использования территории представлены на схемах графической части Материалов по обоснованию.

1.5. Существующее положение по обеспечению объектами социального обслуживания.

Изм. № подл.	Подп. и дата	Изм. № докв.	Взам. инв. №	Подп. и дата

Ли	Изм.	№ докв.	Подп.	Дата

Согласно данным управления образования администрации муниципального образования Приморско-Ахтарский район в радиусе шаговой доступности от проектируемой территории расположено:

- Муниципальное бюджетное общеобразовательное учреждение средняя общеобразовательная школа № 22 имени Героя России В. Е. Едаменко (ул. Фестивальная, 2/2) (Рис.2).



Рис.2. Существующие общеобразовательные учреждения.

Име. № подлп	Подп. и дата	Име. № дубл.	Взам. инв. №	Подп. и дата					
Ли	Иам.	№ докум.	Подп.	Дата					
					Лист				
					39				

Согласно данным управления образования администрации муниципального образования Приморско-Ахтарский район в радиусе шаговой доступности для детских садов (300 метров) от проектируемой территории расположено:

- Муниципальное бюджетное дошкольное образовательное учреждение детский сад № 9 «Волшебная полянка» (ул. Гоголя, 4) (Рис.3).

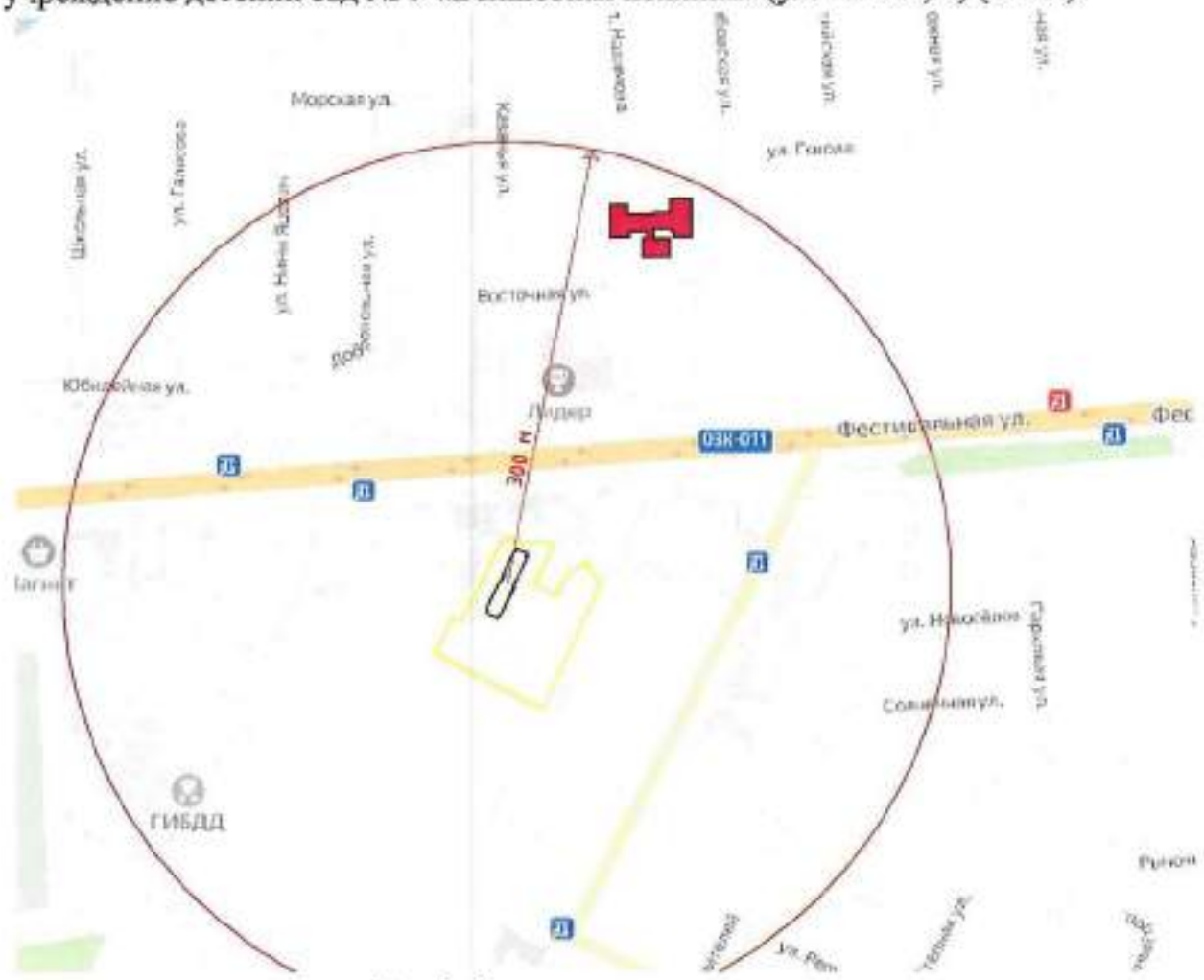


Рис.3. Существующие детские сады.

Име. № подл.	Подп. и дата	Име. № дубл.	Взам. илв. №	Подп. и дата
Ли	Изм.	№ докум.	Подп.	Дата

В границах проектируемой территории в настоящее время муниципальные объекты здравоохранения отсутствуют, однако проектируемая территория обеспечивается радиусами обслуживания учреждений здравоохранения:

1) ГБУЗ Приморско-Ахтарская ЦРБ имени Кравченко Н. Г. МЗ КК - ул. Комиссара Шевченко, 99 (Рис.4);

2) Частные многопрофильные объекты здравоохранения медицинские учреждения (Рис.4).

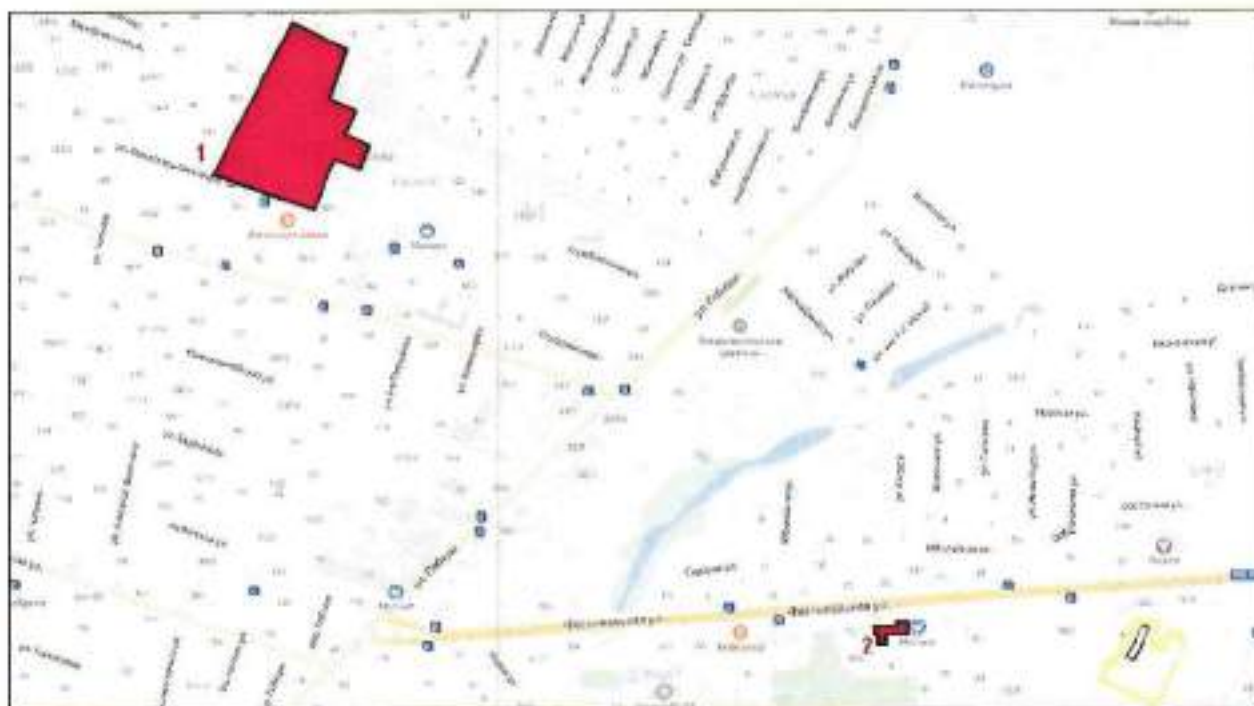


Рис.4. Существующие объекты здравоохранения.

Имя, № подл.	Подп. и дата	Имя, № дубл.	Взам. или. №	Подп. и дата						Лист
										41
Ли	Изм.	№ докум.	Подп.	Дата						

1.6. Транспортная инфраструктура.

В непосредственной близости от проектируемой территории имеется сеть общественного транспорта. В настоящее время в границах планировочной территории по ул. Фестивальная проходит один маршрут городских автобусов и хорошо развита сеть маршрутных такси.

В границах данной планировочной территории имеются остановки общественного транспорта – «АТП» (Рис.6. поз.1) и «Улица Строителей» (Рис.6. поз.2).

Велосипедное движение в границах планировки не организовано.

Для хранения транспорта в границах проектируемой территории запроектированы автомобильные стоянки.



Рис.6. Схема остановок городского общественного транспорта.

Имя, № подл.	Подп. и дата	Имя, № вкл.	Взам. инв. №	Подп. и дата
Ли	Изм.	№ докум.	Подп.	Дата
				Лист
				43

1.7. Инженерная инфраструктура.

Существующее положение по инженерному обеспечению.

Существующее инженерное оборудование города Приморско-Ахтарска характеризуется следующим образом:

Водоснабжение города Приморско-Ахтарска осуществляется от существующих артезианских скважин, расположенных на площадках головных водопроводных сооружений производительностью 7600 м³/сут, которые размещаются в северной части города рядом с турбазой «Лотос» и состоят из 19 артезианских скважин, из которых 15 действующих, 4 недействующие, в том числе:

- 10 артскважин с дебитом 25 м³/ч на расстоянии 300 м друг от друга;
- 2 артскважины с дебитом 40 м³/час;
- 2 скважины – по 63 м³/час;
- 1 скважина – 6,5 м³/час.

Кроме того, на территории водопроводных сооружений размещаются:

- насосная станция II подъема;
- резервуары общей емкостью 6200 м³ – 3 шт.;
- зоны строгого режима.

Протяженность водопроводных сетей составляет 120 км. Вода из артезианских скважин насосами по водоводам подается в резервуары хозяйственно-питьевого, противопожарного запаса воды, откуда насосами станции II подъема подается в сеть города. Подача воды на пожаротушение осуществляется отдельной группой насосов, установленных в помещении насосной станции II подъема.

Узел головных водопроводных сооружений находится в хорошем состоянии, но не обеспечивает необходимый расход и напор на современное состояние.

Лист	и дата
Вариант	инв. №
Имя	№ дробл.
Лист	и дата
Имя	№ подл.

Ли	Изм.	№ докум.	Подп.	Дата
----	------	----------	-------	------

Канализация централизованная со сбросом вод на городские очистные сооружения мощностью 16300 м³/сут. с биологической очисткой сточных вод и глубоководным сбросом очищенных вод в Азовское море. Загруженность очистных сооружений 40%, обеспеченность канализацией 39%. Существующее количество насосных станций – 9 шт. с глубиной заложения подводящего коллектора – 6 м, производительностью – 3790 м³/ч. Процент обеспеченности жилищного фонда канализацией 45%.

Водоотведение сточных вод осуществляется смешанной системой городской канализации, включая прием ливневых и талых воды.

Городские биологические очистные сооружения расположены на берегу соленого озера севернее базы отдыха «Лотос». Санитарно-техническое состояние сетей инженерных сооружений (КНС, ГКН, коллекторы) находится в неудовлетворительном, а ряд объектов в критическом состоянии, степень очистки сточных вод на очистных сооружениях города не отвечает современным санитарно-экологическим требованиям.

Электроснабжение города Приморско-Ахтарска осуществляется от П/СТ 35/10 кВ «Рыбзавод» мощностью 8 мВт, П/СТ 110/35/10 кВ «Приморско-Ахтарская» мощностью 16мВт. Напряжение 10 кВ распределяется от П/СТ 110/35/10 «Приморско-Ахтарская» и П/СТ 35/10 «Рыбзавод» по девяти ВЛ-10 до 52 трансформаторных подстанций для электроснабжения города. Все эти трансформаторные подстанции в ведении филиала ОАО «НЭСК-электросети» «Приморско-Ахтарскэлектросеть».

Газоснабжение города Приморско-Ахтарска осуществляется от подводящего газопровода Морозовской ГРС Бейсугского месторождения. АГРС принадлежит Каневскому ГПУ. Газификация застройки – 12540 квартир. Подводящий газопровод высокого давления Ду 530 мм, протяженностью 12,6 км. Существенный газопровод-отвод к ГРС г.Приморско-Ахтарска Ду 150 мм врезан в магистральный газопровод «Бейсуг-Привольная» Ду 500 мм, Ру 5,4 МПа.

На территории города: ГРП – 4 шт., ШРП – 46 шт., высокое давление – 600000-300000Па, среднее давление – 250000 Па, низкое давление – 3000 Па.

Протяженность существующих газовых сетей высокого давления составляет – 41,4 км, среднего давления – 0,6 км, низкого – 121,3 км, протяженность надземных сетей – 54,2 км, подземных – 109,1 км.

Подп. и дата
Взам. инв. №
Инв. № инв.
Подп. и дата
Инв. № инв.

						Лист
Ли	Изм.	№ докум.	Подп.	Дата		45

Теплоснабжение города Приморско-Ахтарска осуществляется от 16 котельных, работающих на природном газе, не считая котельных промзон. Котельные отапливают общественные и административные здания. Индивидуальная и одноэтажная застройка обеспечиваются теплом от индивидуальных газовых котлов.

Телефонизация города Приморско-Ахтарска – осуществляется от городской АТСКУ-7500 №№-монтаж., с задействованной емкостью 6819 номеров, ЭАТС ОПТС-3 типа АЛС 4096С-4512 №№-монтаж. с задействованной емкостью 2303 номеров, расположенных в центральной части города по ул.Тамаровского и 50 лет Октября.

Радиофикация – В связи с отсутствием узла проводного вещания в г. Приморско-Ахтарск, по объекту «Многоквартирный жилой дом, расположенный в г. Приморско-Ахтарск Краснодарского края. Литер «1»», по объекту, планируемому к строительству на земельном участке с кадастровым номером 23:25:0101182:1352, расположенному по адресу: Краснодарский край, Приморско-Ахтарский район, г. Приморско-Ахтарск, ул. Фестивальная, 18, для оповещения посредством 3-х обязательных радиопрограмм, возможно использование радиоприемников «Лира РП-248» (питание от переменного тока), находящихся в зоне покрытия ретранслятора.

№ п/п	Подп. и дата	Взам. инв. №	Инв. № инв.	Подп. и дата	№ п/п	Лист

1.8. Анализ положений генерального плана.

В соответствии с генеральным планом Приморско-Ахтарского городского поселения Приморско-Ахтарского района, утвержденным решением Совета Приморско-Ахтарского городского поселения Приморско-Ахтарского района от 25.09.2012 г. № 202, в редакции от 9.02.2022 г. № 145, территория расположена в функциональной зоне - зона обслуживания и деловой активности при транспортных коридорах и узлах



Рис.7. Схема функционального зонирования

Подп. и дата

Взам. инв. №

Изм. № дубл.

Подп. и дата

Име. № подл.

Ли	Изм.	№ докум.	Подп.	Дата

Лист

47

2. Положения об очередности планируемого развития территории

2.1. Этапы проектирования, строительства объектов капитального строительства жилого, общественно-делового и иного назначения

Реализация проекта планировки и освоение территории участка планируется осуществить в 1 этап.

Строительство и ввод в эксплуатацию жилого дома решается в комплексе с объектами транспортной и инженерной инфраструктур, благоустройством территории.

Прокладку инженерных коммуникаций планируется производить одновременно со строительством улично-дорожной сети.

Строительство и ввод в эксплуатацию жилого дома осуществляет заказчик-застройщик, имеющий допуск СРО.

Проектирование, строительство и ввод в эксплуатацию объектов коммунальной, транспортной инфраструктур осуществляет заказчик-застройщик с привлечением организаций, имеющих допуск СРО.

Проектирование и строительство необходимых для обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур ведутся по программам комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программам комплексного развития транспортной инфраструктуры, программам комплексного развития социальной инфраструктуры.

Программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры города, разрабатываются и утверждаются органами местного самоуправления поселения, на основании утвержденного генерального плана поселения, и должны обеспечивать сбалансированное, перспективное развитие систем коммунальной инфраструктуры в соответствии с потребностями в строительстве объектов капитального строительства и соответствующие установленным требованиям надежность, энергетическую эффективность указанных систем, снижение негативного воздействия на окружающую среду и

Лист	и дата
Взам. инв. №	
Инд. № дубл.	
Лист	и дата
Инд. № подл.	

Ли	Изм.	№ докум.	Подп.	Дата

здоровье человека, повышение качества поставляемых для потребителей товаров, оказываемых услуг в сферах электро-, газо-, тепло-, водоснабжения и водоотведения, а также услуг по обработке, утилизации, обезвреживанию и захоронению твердых коммунальных отходов.

Чертежи проекта планировки территории разработаны в составе основной части проекта планировки территории площадью 13975 кв.м. в кадастровом квартале 23:25:0101182, по адресному ориентиру: Краснодарский край, Приморско-Ахтарский район, г. Приморско-Ахтарск, ул. Фестивальная, 18.

На чертежах планировки территории отображены:

- а) красные линии.
- б) границы существующих и планируемых элементов планировочной структуры;
- в) границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства.

2.2. Этапы строительства, реконструкции объектов транспортной и коммунальной инфраструктур

Проект планировки предусматривает строительство объекта местного значения на территории проекта планировки.

Строительство объектов коммунальной инфраструктуры предусмотреть в рамках вышеуказанных этапов развития территории микрорайона по индивидуальным проектам в рамках инвестиционных программ ресурсоснабжающих организаций.

Изм. №	№ листа	Подп. и дата	Изм. №	№ дубл.	Взам. инв. №	Подп. и дата						Лист
												50
							Ли	Изм.	№ докум.	Подп.	Дата	

3. Перечень основных факторов риска возникновения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера

Возможные источники чрезвычайных ситуаций на территории Приморско-Ахтарского городского поселения Приморско-Ахтарского района Краснодарского края.

Опасные процессы и явления природного характера:

По ГОСТ Р 22.0.03-95 «Безопасность в чрезвычайных ситуациях. Природные чрезвычайные ситуации. Термины и определения» природная чрезвычайная ситуация – обстановка на определенной территории или акватории, сложившаяся в результате возникновения источника природной чрезвычайной ситуации, который может повлечь или повлечет за собой человеческие жертвы, ущерб здоровью и (или) окружающей природной среде, значительные материальные потери и нарушение условий жизнедеятельности людей.

Опасные геологические явления и процессы:

В соответствии с инженерно-геологическими и гидрогеологическими условиями территории, представленными в техническом отчете инженерно-геологических изысканий ГУП «Кубаньгеология» филиал Азовское отделение, выполненном в 2008 году, к неблагоприятным процессам на проектируемом участке следует отнести:

- абразия;
- оползни, обвалы, осыпи;
- затопление;
- заболачивание;
- эрозионно-аккумулятивные процессы временных водотоков (оврагообразование);
- ветровая дефляция; пыльные бури;
- эрозионный размыв берега;
- сейсмичность.

Ивл. № подлг.	Подп. и дата	Имс. № дубл.	Взам. инв. №	Подп. и дата						Лист
										51
					Ли	Изм.	№ докум.	Подп.	Дата	

Сейсмичность района согласно СНКК 22-301-2000 – 7 баллов, учитывается проектными организациями.

Территория по сейсмичности почти целиком относится к 7-балльному району согласно карты А (изменение №5 к СНиП-7-81, Госстрой России).

Карта А – массовое строительство (вероятность возможного превышения бальности – 10 %).

Территория по сейсмичности целиком относится к 7-балльному району согласно карты В (изменения № 5 к СНиП-7-81, Госстрой России).

Карта В – объекты повышенной ответственности (вероятность возможного превышения бальности – 5%).

Одним из важнейших для района типов экзогенных геологических процессов (ЭГП) являются абразионно-аккумулятивные процессы в береговой зоне моря. Значимость их в инженерно-геологическом плане определяется большой протяженностью береговой линии при подавляющем преобладании абразионной составляющей над аккумулятивной, а также приуроченность к морскому побережью значительного количества важных народнохозяйственных объектов: населенных пунктов, автомобильных и железнодорожных магистралей, курортно-санаторных комплексов и т.д.

На территории происходит активное развитие оползней первого и исключительно редко второго типа.

В результате анализа природных условий, в целях повышения общего уровня благоустройства территории предусмотрен следующий комплекс основных мероприятий, направленных на ликвидацию неблагоприятных физико-геологических процессов и явлений, повышения благоустройства и санитарного состояния территории:

- организация поверхностного стока и улучшение санитарного состояния территории, в т.ч.:
- организация водостоков;
- защита от опасных физико-геологических процессов;
- понижение уровня грунтовых вод в зонах их высокого стояния;

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

Ли	Изм.	№ докум.	Подп.	Дата
----	------	----------	-------	------

- защита от подтопления, затопления и заболачиваемости;
- противоэрозионные мероприятия;
- противооползневые мероприятия;
- защита от ветровой дефляции;
- устройство морских берегозащитных сооружений;
- благоустройство водоемов;
- благоустройство прибрежной территории;
- агролесомелиорация – посадка деревьев, кустарников, посев многолетних трав.

Опасные метеорологические явления:

На территории Приморско-Ахтарского городского поселения основной опасностью метеорологического происхождения являются (по ГОСТ Р 22.0.06.95 «Безопасность в чрезвычайных ситуациях»). Источники природных чрезвычайных ситуаций. Поражающие факторы. Номенклатура параметров поражающих воздействий.

- ураганные ветры,
- пылевые бури,
- ливневые дожди с грозами и градом,
- подтопление территории,
- гололед,
- землетрясения,
- повышение температуры окружающего воздуха до 40 °С.

В результате ураганных ветров происходит падение деревьев, разрушение жилых и административных зданий, обрыв линий связи и ЛЭП, могут пострадать люди.

Осадки являются основным климатическим фактором, определяющим

Имя, № подлп	Подп. и дата	Имя, № дробл.	Возраст, имя, №	Подп. и дата	Лист

величину поверхностного и подземного стоков Среднегодовое количество осадков 515 мм (метеостанция Приморско-Ахтарска), мощность снегового покрова 14 см.

Сильный снегопад с ветром приводят к снежным заносам на автомобильных дорогах. Возможно нарушение жизнеобеспечения населения Приморско-Ахтарского городского поселения.

Опасности техногенного характера

Техногенная чрезвычайная ситуация – состояние, при котором в результате возникновения источника техногенной чрезвычайной ситуации на объекте, определенной территории или акватории нарушаются нормальные условия жизни и деятельности людей, возникает угроза их жизни и здоровью, наносится ущерб имуществу населения, народному хозяйству и окружающей природной среде.

Различают техногенные чрезвычайные ситуации по месту их возникновения и по характеру основных поражающих факторов источника чрезвычайной ситуации.

К техногенным источникам возникновения чрезвычайных ситуаций в соответствии с ГОСТ 22.0.05-97 относятся потенциально опасные объекты экономики, на которых возможны:

Промышленные аварии и катастрофы:

Пожароопасные и взрывоопасные объекты экономики.

На территории поселения осуществляется производственная деятельность объектов, осуществляющих хранение или транспортировку взрыво-, пожароопасных веществ – нефтепродуктов.

Имеет ли подлинник	Подп. и дата	Имеет ли дубль	Взам. инв. №	Подп. и дата

Ли	Изм.	№ докум.	Подп.	Дата