



ПОСТАНОВЛЕНИЕ

АДМИНИСТРАЦИИ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ ПРИМОРСКО-АХТАРСКИЙ РАЙОН

от 06.09.2023

№ 1300

г. Приморско-Ахтарск

О назначении публичных слушаний по вопросу утверждения внесения изменений в документацию по планировке территории (проект планировки) утвержденную постановлением администрации муниципального образования Приморско-Ахтарский район от 18 февраля 2022 года № 216 «Об утверждении документации по планировке территории (проект планировки и проект межевания) ориентировочной площадью 4 850 кв. м., в кадастровом квартале 23:25:0101081, по адресному ориентиру: Краснодарский край, Приморско-Ахтарский район, г. Приморско-Ахтарск, территория ограниченная улицами Ленина, Братьев Кошевых

В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации от 29 декабря 2004 года № 190-ФЗ, Федеральным законом от 6 октября 2003 года № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Уставом муниципального образования Приморско-Ахтарский район, решением Совета муниципального образования Приморско-Ахтарский район от 26 мая 2021 года № 74 «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», на основании постановления администрации муниципального образования Приморско-Ахтарский район от 30 августа 2023 года № 1236 «О принятии решения о внесении изменений в документацию по планировке территории (проект планировки) утвержденную постановлением администрации муниципального образования Приморско-Ахтарский район от 18 февраля 2022 года № 216 «Об утверждении документации по планировке территории (проект планировки и проект межевания) ориентировочной площадью 4 850 кв. м., в кадастровом квартале 23:25:0101081, по адресному ориентиру: Краснодарский край, Приморско-Ахтарский район, г. Приморско-Ахтарск, территория ограниченная улицами Ленина, Братьев Кошевых», учитывая заявление от Корчугина Дмитрия Владимировича

и Стефанова Георгия Дмитриевича «Об утверждении документации по планировке территории», администрация муниципального образования Приморско-Ахтарский район п о с т а н о в л я е т:

1. Вынести на публичные слушания вопрос об утверждении внесения изменений в документацию по планировке территории (проект планировки) утвержденную постановлением администрации муниципального образования Приморско-Ахтарский район от 18 февраля 2022 года № 216 «Об утверждении документации по планировке территории (проект планировки и проект межевания) ориентировочной площадью 4 850 кв. м., в кадастровом квартале 23:25:0101081, по адресному ориентиру: Краснодарский край, Приморско-Ахтарский район, г. Приморско-Ахтарск, территория ограниченная улицами Ленина, Братьев Кошевых», согласно приложению, к настоящему постановлению.

2. Отделу архитектуры и градостроительства администрации муниципального образования Приморско-Ахтарский район (Перепелица А.Е.):

2.1. Обеспечить сбор градостроительной документации, необходимой для рассмотрения вопроса на публичных слушаниях об утверждении внесения изменений в документацию по планировке территории (проект планировки и проект межевания) утвержденную постановлением администрации муниципального образования Приморско-Ахтарский район от 18 февраля 2022 года № 216 «Об утверждении документации по планировке территории (проект планировки и проект межевания) ориентировочной площадью 4 850 кв. м., в кадастровом квартале 23:25:0101081, по адресному ориентиру: Краснодарский край, Приморско-Ахтарский район, г. Приморско-Ахтарск, территория ограниченная улицами Ленина, Братьев Кошевых».

2.2. Определить место и время проведения экспозиции проекта, указанного в пункте 1 настоящего постановления, по адресу: г. Приморско-Ахтарск, ул. 50 лет Октября, 63, каб. № 1, по вторникам и четвергам с 10.00 до 12.00.

2.3. Провести экспозицию проекта, указанного в пункте 1 настоящего постановления, и информационных материалов к нему.

2.4. Организовать консультирование посетителей экспозиции проекта, указанного в пункте 1 настоящего постановления.

2.5. Определить место, дату и время проведения собрания участников публичных слушаний – здание администрации муниципального образования Приморско-Ахтарский район, расположенное по адресу: г. Приморско-Ахтарск, ул. 50 лет Октября, 63, каб. № 1, на 10 октября 2023 года в 10:00.

3. Установить, что заинтересованные лица имеют право представить свои замечания и предложения, касающиеся проекта, указанного в пункте 1 настоящего постановления, посредством записи предложений и замечаний в «Журнал регистрации предложений и замечаний по проектам, подлежащим рассмотрению на общественных обсуждениях или публичных слушаниях», обращения в виртуальную приемную официального сайта муниципального образования Приморско-Ахтарский район (<https://www.prahtarsk.ru/virt-priem/>)

или оформить в виде заявления на имя главы муниципального образования Приморско-Ахтарский район и направить по адресу: Краснодарский край, Приморско-Ахтарский район, г. Приморско-Ахтарск, ул. 50 лет Октября, 63, до 10 октября 2023 года.

4. Возложить обязанности по проведению собрания участников публичных слушаний по теме, указанной в пункте 1 настоящего постановления, на комиссию по землепользованию и застройке муниципального образования Приморско-Ахтарский район.

5. Комиссии по землепользованию и застройке муниципального образования Приморско-Ахтарский район обеспечить выполнение организационных мероприятий по проведению публичных слушаний и подготовку заключения о результатах публичных слушаний.

6. 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.

7. Отделу по взаимодействию с общественными организациями и СМИ, пресс-служба администрации муниципального образования Приморско-Ахтарский район (Сляднев А.В.) официально опубликовать настоящее постановление в периодическом печатном издании.

8. Возложить обязанности по проведению собрания участников публичных слушаний по теме, указанной в пункте 1 настоящего постановления, на Комиссию по землепользованию и застройке муниципального образования Приморско-Ахтарский район.

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

10. Настоящее постановление вступает в силу после его официального опубликования.

Глава муниципального образования
Приморско-Ахтарский район

М.В. Бондаренко

Приложение

к постановлению администрации
муниципального образования
Приморско-Ахтарский район
от 06.09.2023 № 1300

Проект внесения изменений в документации по планировке территории
(проект планировки) утвержденную постановлением администрации
муниципального образования Приморско-Ахтарский район
От 18 февраля 2022 года № 216 «Об утверждении документации по планировке
территории (проект планировки и проект межевания) ориентировочной
площадью 4 850 кв. м., в кадастровом квартале 23:25:0101081,
по адресному ориентиру: Краснодарский край, Приморско-Ахтарский район,
г. Приморско-Ахтарск, территория ограниченная
улицами Ленина, Братьев Кошевых

ГБУ КК «Крайтехинвентаризация-Краевое БТИ»

**Внесение изменений в документацию по планировке территории
(проект планировки) утвержденную постановлением
администрации муниципального образования
Приморско-Ахтарский район от 18 февраля 2022 года №216
«Об утверждении документации по планировке территории (проект
планировки и проект межевания) ориентировочной площадью
4 850 кв. м., в кадастровом квартале 23:25:0101081,
по адресному ориентиру: Краснодарский край,
Приморско-Ахтарский район, г. Приморско-Ахтарск, территория,
ограниченная улицами Ленина, Братьев Кошевых»**

ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ

г. Тимашевск

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

Подп. и дата	Взам. инв. №	Инв. № дубл.	Подп. и дата				
Лист	Изм.	№ докум.	Подп.	Дата			
Разраб.		Акумева Н.К.					
Проб.		Склярова Т.В.					
Т. контр.							
Н. контр.							
Учв.							
Инв. № подл.	Выселе измений в документацию по планировке территории (проект планировки) утверждённую постановлением администрации муниципального образования Приморско-Ахтарский район от 18 февраля 2022 года №216				Лист	Лист	Листов
						2	54
					ГУ КК «Крайтехинвентаризация Красное БТИ»		

Основная часть

Текстовая часть

Положение о характеристиках планируемого развития территории

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

Графическая часть

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

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

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 среднеэтажной жилой застройки	га	-	0,49
Параметры застройки территории				
1.	Предельная этажность/высота	кол.эт./м	8*/31	-
2.	Количество зданий: многоквартирные жилые дома разных типов со встроенно-пристроенными помещениями нежилого назначения на нижних этажах	ед.	1	-
3.	Площадь зданий жилого назначения со встроенно-пристроенными помещениями, подвалами, подземными парковками (без учета технического этажа)	кв.м	до 9800	-
3.1.	Общая площадь помещений в жилых домах (сумма площадей квартир и коммерческих помещений)	кв.м	до 6400	-
3.1.1.	Общая площадь квартир в жилых домах	кв.м	до 5400	-
3.1.2.	Общая площадь коммерческих помещений в жилых домах	кв.м	до 1000	-
3.2.	Количество квартир	ед.	до 98	-

*- этажность указана без учета подвальных и технических этажей

Инд. № подл.	Подп. и дата	Инд. № докум.	Подп. и дата
Инд. № докум.	Подп. и дата	Инд. № докум.	Подп. и дата

Инд. № докум.	Подп.	Дата	Изм.	№ докум.	Подп.	Дата	Лист 4
---------------	-------	------	------	----------	-------	------	-----------

Положение об очередности планируемого развития территории, содержащее 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 предприятия	Территория местоположения мероприятия
1	2	3
1	Архитектурно-строительное проектирование многоквартирного жилого дома со встроенно-пристроенными помещениями нежилого назначения на нижних этажах, получение технических условий подключения объекта капитального строительства к существующим сетям инженерно-технического обеспечения	Земельный участок площадью 4850 кв.м. с кадастровым номером 23:25:0101081:443, расположен по адресу: Краснодарский край, г. Приморско-Ахтарск, территория ограниченной улицами Ленина, братьев Кошевых.

Виды разрешенного использования земельных участков на планируемой к развитию территории.

Ж-С3. Зона застройки среднеэтажными жилыми домами.

Зона Ж – С3 выделена для обеспечения правовых условий формирования районов с многоквартирными среднеэтажными жилыми домами от 5 до 8 этажей, с расширенным набором услуг местного значения.

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

Лист	Изм.	№ док.и.	Подп.	Дата	Лист
					5

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
Среднеэтажная жилая застройка [2.5]	Размещение многоквартирных домов этажностью не выше восьми этажей; благоустройство и озеленение; размещение подземных гаражей и автостоянок; обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 20% общей площади помещений дома	Минимальная площадь земельных участков: - 800 кв.м , для одной квартиры – 30 кв.м прилегающей к дому территории; высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 31 м ; максимальное количество надземных этажей – 8 эт. , включая мансардный; минимальный процент застройки в границах земельного участка – 2 % ; максимальный процент застройки – 50 % (процент застройки подземной части не регламентируется); минимальный процент озеленения – 15 % Предельный коэффициент плотности жилой застройки – 0,7
Коммунальное обслуживание [3.1]	Размещение зданий и сооружений в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.1.1 - 3.1.2 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 — 1/400 кв. м ; минимальный отступ от границ участка - 1 м , максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 15 м ; минимальный процент застройки в границах земельного участка – 8 % ; максимальный процент застройки 80 % (процент застройки подземной части не регламентируется). Допускается уменьшение отступа либо расположение зданий, строений и сооружений; по границам участка с учетом сложившейся градостроительной ситуации и линией застройки.

Подп. и дата	Взам. инв. №	Инв. № дубл.	Подп. и дата	Инв. № подл.
Лит	Изм.	№ докум.	Подп.	Дата

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; минимальный отступ от границ участка - 0 м; максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 50 м; максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80 % (процент застройки подземной части не регламентируется)
---	--	--

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
Для индивидуального жилищного строительства [2.1]	Размещение жилого дома (отдельно стоящего здания количеством надземных этажей не более чем три, высотой не более двадцати метров, которое состоит из комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании, не предназначенного для раздела на самостоятельные объекты недвижимости); выращивание сельскохозяйственных культур; размещение индивидуальных гаражей и хозяйственных построек	Минимальная (максимальная) площадь земельных участков – 500 – 2000 кв.м. Минимальная площадь земельных участков, получившихся в результате раздела или перераспределения – 300 кв. м; Минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 8 м. максимальное количество этажей зданий – 3 этажа; минимальный процент застройки в границах земельного участка – 2 %; максимальный процент застройки – 50 % (процент застройки подземной части не регламентируется); максимальная высота зданий от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа - 20 м
Блокированная жилая застройка	Размещение жилого дома, имеющего одну или несколько	Минимальная/максимальная площадь земельных участков –

Лист	№ докум.	Подп.	Дата

[2.3]	<p>общих стен с соседними жилыми домами (количество этажей не более чем три, при общем количестве совмещенных домов не более десяти и каждый из которых предназначен для проживания одной семьи, имеет общую стену (общие стены) без проемов с соседним домом или соседними домами, расположен на отдельном земельном участке и имеет выход на территорию общего пользования (жилые дома блокированной застройки);</p> <p>разведение декоративных и плодовых деревьев, овощных и ягодных культур; размещение индивидуальных гаражей и иных вспомогательных сооружений; обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха</p>	<p>100/2000 кв. м;</p> <p>минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 6 м;</p> <p>максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж);</p> <p>максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60 % (процент застройки подземной части не регламентируется);</p> <p>максимальная высота зданий от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа (или конька кровли) - 20 м;</p> <p>Предельный коэффициент плотности жилой застройки – 0,7</p> <p>Для блокированной жилой застройки допускается строительство по границам земельного участка. (блокированные дома располагаются по границе общей стеной (без проемов) с отступом 0 м) Отсутствует возможность предусматривать новые земельные участки с целью размещения объектов жилого назначения, за исключением реконструкции существующих жилых объектов, без увеличения их фактической (существующей) этажности.</p>
Амбулаторно-поликлиническое обслуживание [3.4.1]	<p>Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам амбулаторно-поликлинической медицинской помощи (поликлиники, фельдшерские пункты, пункты здравоохранения, центры матери и ребенка, диагностические центры, молочные кухни, станции донорства крови, клинические лаборатории)</p>	<p>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;</p> <p>минимальный процент застройки в границах земельного участка – 8 %; максимальный процент застройки – 50 % (процент застройки подземной части не регламентируется);</p> <p>максимальная общая площадь встроенных объектов - 150 м2.</p> <p>Объекты по оказанию услуг и обслуживанию населения допускается размещать в отдельно</p>
Амбулаторное ветеринарное обслуживание [3.10.1]	<p>Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания ветеринарных услуг без содержания животных</p>	<p>Объекты по оказанию услуг и обслуживанию населения допускается размещать в отдельно</p>

Подп. и дата
Власт. акт. №
Инд. № дубл.
Подп. и дата
Инд. № подл.

Лист	Изн.	№ док-т.	Подп.	Дата
------	------	----------	-------	------

<p>Деловое управление [4.1]</p>	<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>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; запрещается размещение объектов, вредных для здоровья населения (магазинов стройматериалов, москательных-химических товаров и т.п.).</p>
<p>Магазины [4.4]</p>	<p>Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м</p>	<p>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; запрещается размещение объектов, вредных для здоровья населения (магазинов стройматериалов, москательных-химических товаров и т.п.).</p>
<p>Общественное питание [4.6]</p>	<p>Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары)</p>	<p>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; запрещается размещение объектов, вредных для здоровья населения (магазинов стройматериалов, москательных-химических товаров и т.п.).</p>
<p>Социальное обслуживание [3.2]</p>	<p>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 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»</p>	<p>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; запрещается размещение объектов, вредных для здоровья населения (магазинов стройматериалов, москательных-химических товаров и т.п.).</p>
<p>Хранение автотранспорта [2.7.1]</p>	<p>Размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения автотранспорта, в том числе с разделением на машино-места, за исключением гаражей, размещение которых</p>	<p>Минимальная/максимальная площадь – 10/30 кв. м Для отдельно стоящих и пристроенных (блокированных) индивидуальных гаражей – минимальный отступ стросний от красной линии или границ участка -</p>

Подп. и дата	Взам. инв. №	Инв. № дубл.	Подп. и дата	Инв. № подл.
Лист	Изм.	№ док.м.	Подп.	Дата

	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»	0 м; минимальный процент застройки в границах земельного участка – 8 %; максимальный процент застройки — 100 % (процент застройки подземной части не регламентируется), максимальная высота — 5 метров. Отступ от моек до жилых домов – 50 м.
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

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

ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

ПРЕДЕЛЬНЫЕ ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

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

Лист	Инв.	№ док-т.	Подп.	Дата
------	------	----------	-------	------

№ п/п	№ док.	№ кв.	№ д/д.	Взв. кв. №	Подп. и дата
-------	--------	-------	--------	------------	--------------

Встроенные или отдельно стоящие коллективные хранилища сельскохозяйственных продуктов (для многоквартирных домов).	Максимальное количество надземных этажей – не более 1 эт. Общая площадь коллективных хранилищ сельскохозяйственных продуктов определяется из расчета 4 - 5 м ² на одну семью.
Постройки хозяйственного назначения индивидуального использования (летние кухни, хозяйственные постройки, кладовые, подвалы, бани, бассейны, теплицы, оранжереи, навесы). Хозяйственные постройки для хранения инвентаря и других хозяйственных нужд, а также - хозяйственные подъезды для территорий с местами приложения труда и с возможностью ведения ограниченного личного подсобного хозяйства (без содержания скота и птицы), садоводства, огородничества.	Максимальное количество надземных этажей - не более 2 эт. (при условии обеспечения нормативной инсоляции на территории соседних приквартирных участков). Максимальная высота - 8 м. Общая площадь помещений - до 100 кв. м. Минимальный отступ зданий, сооружений, строений и сооружений вспомогательного использования до красных линий улиц и проездов - 5 метров. Минимальный отступ зданий, сооружений, строений и сооружений вспомогательного использования от границ смежных земельных участков (за исключением навесов, беседок, мангалов) - 3 метра. Минимальный отступ навесов, беседок, мангалов от границ смежных земельных участков - 1 метр
Площадки для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста, для отдыха взрослого населения, для занятий физкультурой, для хозяйственных целей и выгула собак. Гостевые автостоянки для парковки легковых автомобилей посетителей.	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. Расстояния от площадок для хозяйственных целей до наиболее удаленного входа в жилое здание - не более 100 м
Надворные туалеты, гидронепроницаемые выгребы, септики.	Расстояние от соседнего жилого дома не менее – 8 м. Расстояние от красной линии не менее - 10 м. Расстояние от границы земельного участка не менее - 4 м.
Объекты хранения индивидуального легкового автотранспорта одно-, двухквартирных усадебных жилых домов	Допускается размещать по красной линии без устройства распашных ворот. Допускается делать встроенными в первые этажи жилого дома. Предельное количество этажей – 1.
Гаражи-автостоянки на территории жилой, смешанной жилой застройки (встроенные, встроенно-пристроенные,	Подъезды к гаражам-автостоянкам должны быть изолированы от площадок для отдыха и игр детей, спортивных площадок.

подземные) до 150 машино-мест.	<p>Размещение отдельно стоящих гаражей на 1 машино-место и подъездов к ним на придомовой территории многоквартирных домов не допускается.</p> <p>При устройстве гаражей (в том числе пристроенных) в цокольном, подвальном этажах индивидуальных домов допускается их проектирование без соблюдения нормативов расчета стоянок автомобилей.</p> <p>Для размещения транспортного средства в части здания или сооружения - минимально допустимые размеры машино-места - 5,3 x 2,5 м, максимально допустимые размеры машино-места - 6,2 x 3,6 м.</p> <p>На территории малоэтажной застройки на приусадебных участках запрещается строительство гаражей для грузового транспорта и транспорта для перевозки людей, находящегося в личной собственности, кроме автотранспорта с максимальной разрешенной массой не более 3,5 тонн.</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».

Общая площадь объекта индивидуального жилищного строительства должна составлять не менее 36 кв. м.

Максимальный процент застройки объектов вспомогательного назначения должен соответствовать регламентам основного вида разрешенного использования.

Минимальный процент озеленения земельного участка для всех типов многоквартирной жилой застройки - 15%.

Минимальный процент озеленения земельного участка для зданий общественно-делового назначения и апартаментов - 30%.

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 в сложившейся жилой застройке – 1 м, (при отсутствии сложившейся жилой застройки – 3 м);
- для зданий общественно-делового назначения – 3 м (в сложившейся застройке, при ширине земельного участка 12 метров и менее- 1 м.);
- для остальных зданий и сооружений - 1 м.

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

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

Лит	Изм.	№ докум.	Подп.	Дата

Расстояние до красной линии:

1) от Дошкольных образовательных учреждений и общеобразовательных школ (стены здания) - 10 м;

2) от Пожарных депо - 10 м (15 м - для депо I типа);

3) улиц, проездов в существующей жилой застройке – по сложившейся линии застройки на смежных земельных участках основных видов разрешенного использования – жилых домов;

3.1) улиц при отсутствии сложившейся застройки жилых домов – 5 м; проездов – 3 м;

3.2) для блокированной жилой застройки допускается строительство по границам земельного участка.

4) для остальных зданий и сооружений - 5 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.

До границы соседнего приквартирного участка расстояния по санитарно-бытовым условиям должны быть не менее:

от усадебного одно-, двухквартирного и блокированного дома - 3 м;

в сложившейся застройке, при ширине земельного участка 12 метров и менее, для строительства жилого дома минимальный отступ от границы соседнего участка составляет не менее:

1,0 м - для одноэтажного жилого дома;

1,5 м - для двухэтажного жилого дома;

2,0 м - для трехэтажного жилого дома, при условии, что расстояние до расположенного на соседнем земельном участке жилого дома не менее 5 м;

от построек (гараж, беседка, навес, хозяйственные постройки и др.) - 1 м;

от летней кухни - 3 м;

от стволов высокорослых деревьев - 4 м;

от стволов среднерослых деревьев - 2 м;

от кустарника - 1 м.

Расстояния между длинными сторонами секционных жилых зданий высотой 2 - 3 этажа должны быть не менее 15 м, а между одно-, двухквартирными жилыми домами и хозяйственными постройками - в соответствии с противопожарными требованиями.

Режим использования территории приусадебного участка для хозяйственных целей определяется градостроительным регламентом территории с учетом социально-демографических потребностей семей, образа жизни и профессиональной деятельности, санитарно-гигиенических и зооветеринарных требований.

Расстояние от окон жилых комнат до стен соседнего дома и хозяйственных построек (сарая, гаража, бани), расположенных на соседних земельных участках, должно быть не менее - 6 м.

Допускается блокировка хозяйственных построек на смежных земельных участках по взаимному (удостоверенному) согласию владельцев при новом строительстве с

Лист № _____
Лист № _____
Лист № _____
Лист № _____
Лист № _____

Лист	Изм.	№ докум.	Подп.	Дата

соблюдением технических регламентов и с учетом противопожарных требований;

Группы сараев должны содержать не более 30 блоков каждая. Площадь застройки заблокированных сараев не должна превышать 800 м².

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

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

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

Допускается не выполнять организованный сток воды с кровли при условии, когда смежные земельные участки находятся на одном уровне и между строениями, расположенными на соседних земельных участках расстояние не менее 4 м.

Сток воды должен быть организован в границах земельного участка.

Вспомогательные строения, за исключением гаражей, 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;

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

Объекты со встроенными и пристроенными помещениями ритуальных услуг следует размещать на границе жилой зоны

№ п/п	№ докум.	Подп. и дата	№ докум.	Подп. и дата	№ докум.	Подп. и дата
-------	----------	--------------	----------	--------------	----------	--------------

Лист	Мин.	№ докум.	Подп.	Дата
------	------	----------	-------	------

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.

При размещении зданий, строений и сооружений необходимо учитывать положения следующих статей настоящих правил:

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, 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.

Инд. № подл.	Подп. и дата	Инд. № док.	Взам. инд. №	Подп. и дата	Инд. № док.	<p>На территориях, подверженных подтоплению, в том числе потенциальному, 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».</p>		
							Лист	
							15	

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);

- 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).

Инв. № подл.	Лист	и	Дата
	Инв. № докл.		
	Взам. инв. №		
	Лист	и	Дата

Лист	и	№ докум.	Подп.	Дата	

Расчет технико-экономических параметров застройки.

1. Площадь озеленения.

Согласно правил землепользования и застройки Приморско-Ахтарского городского поселения Приморско-Ахтарского района минимальный процент озеленения участка для всех типов жилой застройки — 15 %.

Площадь земельного участка — 4850 кв.м.

Площадь озеленения — 753,5 кв.м.

Процент озеленения — $753,5 \cdot 100 / 4850 = 15,5 \% > 15\%$.

2. Количество жителей.

Общая площадь надземной части многоквартирных домов составляет 14 176,79 кв.м, в том числе площадь надземной части проектируемого здания (98 кв. МКД) составляет – 9714 (общая площадь) - 793,21 (площадь паркинга) = 8920,79 кв.м, площадь надземной части существующего здания (68 кв. МКД) составляет – 6 (этаж) x 876(общая площадь этажа) = 5256 кв.м,

В соответствии с нормативами градостроительного проектирования Краснодарского края, утвержденными приказом департамента по архитектуре и градостроительству Краснодарского края от 16 апреля 2015 г. № 78, а также местными нормативы градостроительного проектирования Приморско-Ахтарского городского поселения, утвержденные решением Совета Приморско-Ахтарского городского поселения Приморско-Ахтарского района от 24 октября 2012 года № 207, в редакции (решение Совета муниципального образования Приморско-Ахтарский район от 29 июня 2022 года № 198 «О внесении изменений в местные нормативы градостроительного проектирования Приморско-Ахтарского городского поселения Приморско-Ахтарского района»), расчетное количество жителей при застройке многоквартирными домами рассчитывается по формуле - $P/22$, где P-общая площадь квартир.

Существующая:

Общая площадь квартир — 4298,00 кв.м

Количество жителей — $4298,00 / 22 = 195$ чел.

Инд. № подл.	Подп. и дата
Инд. № дубл.	Взам. инд. №
Инд. № подл.	Подп. и дата
Инд. № подл.	Подп. и дата

Лит.	Изм.	№ докум.	Подп.	Дата	Лист
					17

Планируемая:

Общая площадь квартир — 5011,65 кв.м

Количество жителей — $5011,65/22 = 262$ чел.

3. Количество парко 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 .

Площадь квартир – 5011,65 кв.м.

Количество гостевых парковочных мест – $5011,65 / 600 = 8,3$ маш/мест

Показатель минимальной обеспеченности машино-местами для постоянного хранения личных автомобилей в пределах многоквартирной застройки:

$$MM = P_{оромсу} \times k_1 - MM_{стр} \times k_2 - N_{ИЖС}$$

$P_{оромсу}$ - планируемая численность населения в границах разрабатываемого проекта планировки территории ($262 + 195 = 457$);

k_1 * - обеспеченность населения личными легковыми автомобилями, находящимися в собственности у физических лиц, в авто на тыс. человек. Согласно информации аналитического агентства «Автостат» по состоянию за год, предшествующий расчетному (395 маш.мест на 1000 жителей);

$MM_{стр}$ - общее число парковочных мест в пределах уличной сети в границах разрабатываемого проекта планировки территории (127 ед. существующих парковочных мест);

k_2 - коэффициент, определяющий долю парковочных мест в пределах уличной сети, которые могут использоваться для постоянного хранения личного транспорта. Коэффициент принимается равным 0,8;

$N_{ИЖС}$ - количество участков ИЖС в границах разрабатываемого проекта планировки территории (отсутствует).

$$MM = 457 \times 395 / 1000 - 127 \times 0,8 - 0 = 180 - 101,6 = 78,4 \text{ ед.}$$

Количество расчетных парковочных мест для постоянного хранения автомобилей – 78,4 маш/мест.

Инд. № подл.	Подп. и дата	Инд. № дробл.	Взам. инв. №	Подп. и дата	Инд. № подл.	Лист
Лист	Изм.	№ док-м.	Подп.	Дата		

Количество предусмотренных парковочных мест для постоянного хранения автомобилей – 79 маш/мест.

4. Детские площадки, Площадка отдыха взрослых, Площадка для занятия физкультурой, Хозяйственная площадка.

В соответствии с нормативами градостроительного проектирования Краснодарского края, а также местными нормативы градостроительного проектирования Приморско-Ахтарского городского поселения муниципального образования Приморско-Ахтарский район определены требования минимальной 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 – $5011,65/100 \cdot 2,5 = 125,3$ кв.м.

Расчетная площадь площадки для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста составляет – 125,3 кв.м.

Предусмотренная площадь площадки для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста составляет – 125,3 кв.м.

Площадка для отдыха взрослого населения, расчетная площадь – $5011,65/100 \cdot 0,4 = 20,0$ кв.м.

Расчетная площадь площадки для отдыха взрослого населения составляет – 20,0 кв.м.

Предусмотренная площадь площадки для отдыха взрослого населения

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

Лист	Изм.	№ докум.	Подп.	Дата

составляет - 20 кв.м.

Площадка для занятий физкультурой и спортом, расчетная площадь – $5011,65/100 \cdot 7,5 = 375,8$ кв.м.

Расчетная площадь площадки занятий физкультурой и спортом составляет – 375,8 кв.м.

Предусмотренная площадь площадки занятий физкультурой и спортом составляет – 375,8 кв.м.

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 – $262 \times 0,03 = 7,86$ кв.м.

5. Согласно правил землепользования и застройки Приморско-Ахтарского городского поселения Приморско-Ахтарского района минимальный коэффициент использования территории – 0,8 максимальный – 1,5

Коэффициент использования территории (КИТ) – вид ограничения, устанавливаемый градостроительным регламентом (в части предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства), определяемый как отношение суммарной общей площади надземной части зданий, строений, сооружений на земельном участке (существующих, и тех, которые могут быть построены дополнительно) к площади земельного участка. Суммарная общая площадь зданий, строений, сооружений, которые разрешается построить на земельном участке, определяется умножением значения коэффициента на показатель площади земельного участка.

$9\ 714 - 793,21 = 8\ 920,79$ кв.м – площадь надземной части планируемого многоквартирного дома.

Согласно ПЗЗ Приморско-Ахтарского городского поселения площадь территориальной зоны застройки среднеэтажными жилыми домами (существующая), в кадастровом квартале 23:25:0101081 составляет $2943+4850+22+2110 = 9\ 925$ кв.м

Общая площадь надземной части многоквартирных домов составляет 14 176,79 кв.м, в том числе площадь надземной части проектируемого здания (98 кв. МКД) составляет – 8 920,79 кв.м, площадь надземной части существующего здания (68 кв. МКД) составляет – 5 256 кв.м,

в связи с чем КИТ составляет $9\ 925 / 14\ 176,79 = 0,7$

Инв. № подл.	Лист	№ докум.	Подп.	Дата	Лист
Инв. № докл.	Лист	№ докум.	Подп.	Дата	Лист
Взам. инв. №	Лист	№ докум.	Подп.	Дата	Лист
Подл. и дата	Лист	№ докум.	Подп.	Дата	Лист

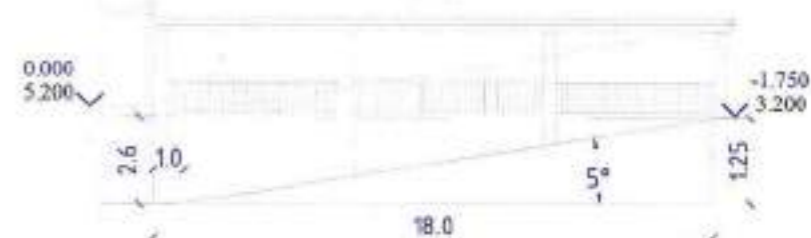


ОКН "Здание клуба приказчиков"
начало XX в.

ОКН "Дом купца Варварова"
начало XX в.



Схема закрытой неотапливаемой рампы
1-1



Согласно п. 5.1.31 п.п. а) СП 113.13330.2016 "Стоянки автомобилей":
продольный уклон прямолинейных рампы по оси полосы движения в закрытых
неотапливаемых и открытых стоянках должен быть не более 18%,
криволинейных рампы - не более 13%, продольный уклон открытых (не
защищенных от атмосферных осадков) рампы - не более 10%.
При подогреве или других инженерных решениях, устраняющих
обледенение проезжей части рампы, уклон открытых рампы должен быть,
как для закрытых рампы,

Технико-экономические показатели

Наименование	ед.изм.	Кол.
Площадь земельного участка	м2	4850
Площадь застройки	27,0%	1310,0
Этажность	этажей	8
Количество этажей	этажей	9
Количество квартир	шт	98
1 комнатные	шт	70
2 комнатные	шт	28
Площадь подземного паркинга	м2	787,02
Общая площадь здания	м2	9714,0
Общая площадь квартир с балк.	м2	5353,44
Общая площадь квартир без балк.	м2	5011,65
Общая площадь встроенных пом.	м2	974,0
Количество жителей	чел.	262
Количество парков мест всего	маш/мест	79
в том числе в подземном паркинге	маш/мест	27
гостевых	маш/мест	8
для встроенных офисн. помещ.	маш/мест	8

Экспликация зданий и сооружений

Номер на плане	Наименование	Тип проект (исполн.)	Примечания
1	Многоквартирный жилой дом	проект.	
2	Трансформаторная подстанция	опт.	
3	Автостоянка на 6 маш.-мест	проект.	
4	Автостоянка на 3 маш.-мест	проект.	
5	Автостоянка на 20 маш.-мест	проект.	
6	Автостоянка на 2 маш.-мест	проект.	
7	Площадка для занятий физкультурой	проект.	
8	Площадка для игр детей дошкол. и мл. школьного возраста	проект.	
9	Площадка для отдыха взрослого населения	проект.	
10	Площадка для сбора мусора	проект.	
11	Автостоянка на 12 маш.-мест	проект.	

Условные обозначения:

- Условная граница проектирования
- Проектируемое здание
- Проезд с покрытием из асфальтобетона
- Тротуар с покрытием из бетонной плиты
- Площадка с резиновым покрытием
- Проектируемый газон
- Тротуар с покрытием из бетонной плиты
- Подпорная стена

Ведомость потребности в дворовых площадках

Кол-во жителей	Детские площадки, м2		Площадки для взрослых, м2		Площадки для занятий физкультурой, м2		Хозяйственные площадки, м2	Парковочные места, м/мест						
	Норматив	Проект	Норматив	Проект	Норматив	Проект		Норматив	Проект	Норматив	Проект	Норматив	Проект	
262	125,30	125,30	20,00	20,00	375,80	375,80	-	62,00	63	63	8	8	8	8

Площадь озеленения 7535 мкв (117%)

Илл. №№ от Листа № до Листа №

Схема генплана

Лист

19

Формат А2

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 границ территорий объектов культурного наследия

Схема границ зон с особыми условиями использования территории

Схема существующих объектов капитального строительства

Инв. № подл.	Подп. и дата	Инв. № дубл.	Взам. инв. №	Подп. и дата		
	Лист	Изв.	№ докум.	Подп.	Дата	Лист
						23

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 4850 кв.м. с кадастровым номером 23:25:0101081:443, расположенном по адресу: Краснодарский край, г. Приморско-Ахтарск, территория ограниченной улицами Ленина, братьев Кошевых.

1. Общие положения.

1.1. Внесение изменений в документацию по планировке территории (проект планировки) утвержденную постановлением администрации муниципального образования Приморско-Ахтарский район от 18 февраля 2022 года №216 «Об утверждении документации по планировке территории (проект планировки и проект межевания) ориентировочной площадью 4 850 кв. м., в кадастровом квартале 23:25:0101081, по адресному ориентиру: Краснодарский край, Приморско-Ахтарский район, г. Приморско-Ахтарск, территория, ограниченная улицами Ленина, Братьев Кошевых», подготовлено 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.

1.2. Внесение изменений в документацию по планировке территории разработано в соответствии с федеральным законодательством, законодательством

Подп. и дата						Лист
Взам. инв. №						
Инв. № дубл.						
Подп. и дата						
Инв. № подл.						
Лит	Изм.	№ докум.	Подп.	Дата		

Краснодарского края, Уставом и иными муниципальными нормативными и правовыми актами города Приморско-Ахтарска.

1.3. Утверждаемая часть изменений в документацию по планировке территории включает в себя:

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

1.4. 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.

В соответствии со статьей 45 Градостроительного кодекса Российской Федерации, внесение изменений в документацию по планировке территории допускается путем утверждения ее отдельных частей с соблюдением требований об обязательном опубликовании такой документации в порядке, установленном законодательством. В указанном случае согласование документации по

Инд. № подл.	Подп. и дата				
	Взам. инв. №				
Инд. № подл.	Инд. № подл.				
	Подп. и дата				
Инд. № подл.	Лист	Изм.	№ докум.	Подп.	Дата

планировке территории осуществляется применительно к утверждаемым частям.

Внесение изменений в документацию по планировке территории (проект планировки) утвержденную постановлением администрации муниципального образования Приморско-Ахтарский район от 18 февраля 2022 года №216 «Об утверждении документации по планировке территории (проект планировки и проект межевания) ориентировочной площадью 4 850 кв. м., в кадастровом квартале 23:25:0101081, по адресному ориентиру: Краснодарский край, Приморско-Ахтарский район, г. Приморско-Ахтарск, территория, ограниченная улицами Ленина, Братьев Кошевых» выполняется на основании постановления администрации муниципального образования Приморско-Ахтарский район от 30 августа 2023 года №1236 «О принятии решения о внесении изменений в документацию по планировке территории (проект планировки) утвержденную постановлением администрации муниципального образования Приморско-Ахтарский район от 18 февраля 2022 года №216 «Об утверждении документации по планировке территории (проект планировки и проект межевания) ориентировочной площадью 4 850 кв. м., в кадастровом квартале 23:25:0101081, по адресному ориентиру: Краснодарский край, Приморско-Ахтарский район, г. Приморско-Ахтарск, территория ограниченная улицами Ленина, Братьев Кошевых».

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 «Искатель-2»;
- Письмо Управления Государственной охраны объектов культурного

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

Лист	Изм.	№ док.и.	Подп.	Дата
------	------	----------	-------	------

образования Приморско-Ахтарское городское поселение, 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 эрозионно-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.

1.1.2. Климатические условия

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

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

Лист	Изм.	№ докум.	Подп.	Дата	

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 15.

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.

1.1.3. Геологическое строение и тектонические особенности территории

В геологическом строении территории Приморско-Ахтарского городского поселения принимают участие плейстоценовые и голоценовые отложения.

Плейстоценовые отложения, слагающие разрез лессовой эрозионно-аккумулятивной равнины, представлены трехъярусной толщей лессовых и лессовидных суглинков и глин нижне-, средне- и верхнечетвертичного возраста,

Лист	Изм.	№ док.	Подп.	Дата	Лист
Лист	Изм.	№ док.	Подп.	Дата	30

Лист	Изм.	№ док.	Подп.	Дата
Лист	Изм.	№ док.	Подп.	Дата

включающей погребенные почвы.

1. Почва темно-бурая, суглинистая, твердая (от 0,0 до 0,9-1,7м);
2. Суглинки лессовые желто-бурые, бурые, твердые до мягкопластичных, с включениями карбонатов (от 0,9-1,7м до 3,0-6,8 м);
3. Почва погребенная, темно-бурая, суглинистая, полутвердая (от 3,0-6,8 м до 3,5-8,0 м);
4. Суглинки бурые, серовато-бурые, плотные, твердые, с прослоями глин, с включениями карбонатов (от 3,5-8,0 м до 9,9-15,0 м);
5. Глины серые, зеленовато-серые, зеленовато-бурые, красновато-бурые, твердые и тугопластичные, с включениями карбонатов, в кровле часто запесоченные, с линзами и прослоями мелких песков. Залегают с глубины 9,9-15,0 м. Подошва их вскрыта лишь в северной части описываемой площади на глубине 26 м.

В пределах современной городской застройки лессовые суглинки перекрыты маломощным (до 1,0-1,5 м) слоем насыпных грунтов, как результат планировки строительных площадок.

Насыпные грунты слагают в курган Мертвый Редант («Суворовская горка»). Это – глинистые слежавшиеся грунты.

В тектоническом отношении Приморско-Ахтарский участок восточного побережья Азовского моря (от г.Приморско-Ахтарска до Ясенской косы) расположен на восточном крыле Азовского вала, его северная часть лежит в пределах Бейсугской положительной локальной структуры. В неоген-четвертичное и голоценовое время побережье испытало блоковые погружения с различными скоростями – 0 до -3 мм в год. В связи с длительным опусканием высота берегового обрыва невелика, геологическое строение однообразное – лессовые суглинки и глины. Усиление дифференцированных тектонических движений в голоцене, наряду с эвстатическим поднятием уровня моря, способствовало активному разрушению клифов и широкому развитию абразионного типа берега, размыву дна. Современные вертикальные движения также отрицательные, имеют

Инв. № подл.	Подп. и дата	Инв. № докл.	Взам. инв. №	Подп. и дата	Лист	31

скорость 0,7-2,0 мм/год.

1.1.4. Гидрогеологические условия

Гидрогеологические условия территории Приморско-Ахтарского городского поселения обусловлены ее геоморфологическим положением и характеризуются развитием подземных вод в эолово-делювиальных отложениях лессовой равнины, в аллювиально-пролювиальных отложениях балочных понижений и в озерно-болотных отложениях кос и прилиманных низменностей.

Питание первого от поверхности горизонта происходит за счет инфильтрации атмосферных осадков и талых вод, поверхностного стока и техногенных вод в пределах существующей городской застройки (утечки из водонесущих коммуникаций и водосодержащих емкостей, поглощающих колодцев, выгребных ям и т.п.).

В летне-осенний период выпадает основная масса атмосферных осадков, и создаются условия для интенсивного питания подземных вод и подъема их уровня.

Разгрузка подземных вод происходит в Азовское море и Ахтарские лиманы, а также за счет испарения из почв и непосредственно с поверхности водоносного слоя на участках его относительно неглубокого залегания.

Глубина залегания уровня подземных вод (УПВ) здесь изменяется на большей части площади от 0,5 до 2,0 м. В прибрежной полосе, вблизи области разгрузки, она превышает 2,0 м, достигая максимума в абразионном уступе.

Уровень подземных вод в балочных понижениях не превышает 1,0 м. При паводках возможно затопление поверхности и смыкание подземных вод с поверхностными.

Режим подземных вод морского побережья и прилиманных понижений можно отнести к приморскому типу, который отличается подпором водоносного горизонта морскими и лиманными водами, особенно в период нагонов. Амплитуда колебаний уровней подземных вод, как правило, незначительна с резкими кратковременными подъемами при нагонах. Основными режимобразующими

Инд. № подл.	Подп. и дата
Инд. № докл.	Инд. № докл.
Инд. № подл.	Подп. и дата
Инд. № подл.	Инд. № подл.

Лист	Изм.	№ док-м.	Подп.	Дата	

факторами здесь служат колебания уровня моря и интенсивность бокового притока транзитных вод, движущихся к месту разгрузки с прилегающих территорий.

Анализ результатов замеров уровней подземных вод, выполненных в разные годы на территории города Приморско-Ахтарска при проведении инженерно-геологических изысканий на многочисленных строительных площадках, позволил определить величину прогнозного уровня их, который составил глубину 1,0 и 2,0 м.

Подземные воды обладают сульфатной агрессивностью к бетонам и металлическим конструкциям.

1.1.5. Геологические и инженерно-геологические процессы

Территория Приморско-Ахтарского городского поселения характеризуется сложным инженерно-геологическим строением, обусловленным разнообразием физико-географических, геоморфологических, геологических и гидрогеологических условий, неоднородностью состава и свойств грунтов, наличием опасных геологических процессов, активность которых усиливается в результате ее хозяйственного освоения. Согласно СП 11-105-97 (приложение Б) она относится к III категории сложности инженерно-геологических условий.

Инженерно-геологическая обстановка осложняется проявлениями опасных геологических явлений и процессов, основными из которых являются:

Абразия наиболее активно проявляется в клифах, обращенных к морю, значительно меньше со стороны Ахтарских лиманов.

Дефицит песчаного материала в береговых обрывах приводит к повсеместному отсутствию пляжей. Основание обрыва подмывается даже при волнениях небольшой силы. А сильные и продолжительные волнения западного и северо-западного румбов вызывают очень активное разрушение суглинистых берегов.

Берег моря ориентирован по нормали к равнодействующей волнения. Нагонные повышения уровня и высокие значения прибойной силы совместно с

Инд. № докум.	Подп. и дата
Взам. инв. №	
Инд. № докл.	
Подп. и дата	
Инд. № подл.	

Лист	Изм.	№ докуп.	Подп.	Дата	

геолого-геоморфологическими условиями определяют высокие скорости его разрушения – 1,0-3,6 м/год.

Интенсивно проявляется и процесс размыва морского дна. Узкая абразионная терраса покрыта маломощным чехлом терригенного материала. На подводном склоне – суглинистый бенч, лишенный морских отложений, прослеживается до глубины 0,5-0,7 м.

Просадка лессовых суглинков проявляется при повышении их влажности.

Выветривание. Этот процесс протекает повсеместно, особенно активно в пределах открытого берегового уступа – клифа, сложенного суглинистыми породами.

Боковая эрозия протекает в балках с постоянным и временным водотоками.

Плоскостной смыв развивается в пределах пологих склонов, активно протекает в период максимального выпадения осадков.

Подтопление. В связи с небольшим уклонами потока подземных вод, малыми скоростями фильтрации в сочетании с антропогенной деятельностью создаются условия для подтопления отдельных площадей с глубиной залегания уровня подземных вод 0-1 м.

Затопление. Процесс проявляется в пределах балочных понижений, особенно при возведении земляных дамб, а также в прилиманых понижениях.

Сгонно-нагонные колебания уровня моря, определяющие гидродинамические условия береговой зоны.

Барражный эффект особенно интенсивно проявляется вдоль железнодорожных и автомобильных магистралей.

1.1.6. Физико-механические свойства пород

В пределах территории Приморско-Ахтарского городского поселения распространены породы плейстоценового и голоценового возраста, различные по генезису, литологическому составу и физико-механическим свойствам.

В соответствии с требованиями ГОСТ 25100-95 грунты объединены в 2

Кв. № подл.	Подп. и дата
Кв. № дубл.	Бланк. инв. №
Кв. № подл.	Подп. и дата
Кв. № подл.	Подп. и дата

Лист	Изм.	№ докум.	Подп.	Дата

класса.

Класс природных дисперсных грунтов представлен:

- связными осадочными полиминеральными глинистыми грунтами;
- несвязными осадочными полиминеральными грунтами – пески мелкие.

Класс техногенных грунтов представлен связными насыпными глинистыми грунтами.

Грунты, слагающие территорию районирования, определяющие ее инженерно-геологические условия, разделены на 12 инженерно-геологических элементов.

ИГЭ-1а – почва суглинистая, тяжелая, пылеватая, твердая, просадочная, засоленная.

ИГЭ-1б – почва суглинистая, тяжелая, пылеватая, твердая, непросадочная.

ИГЭ-2 - включает лессовые верхнечетвертичные суглинки тяжелые, пылеватые, просадочные, засоленные. Мощность просадочной толщи до 2,0-5,0 м. Тип грунтовых условий по просадочности 1. Начальное просадочное давление 110 кПа.

ИГЭ-3 – включает лессовые верхнечетвертичные суглинки тяжелые, пылеватые, непросадочные, которые пользуются наиболее широким распространением на описываемой площади.

ИГЭ-4 – погребенная почва в толще покровных суглинков. Почва суглинистая, тяжелая, пылеватая, полутвердая.

ИГЭ-5 и ИГЭ-6 выделены в разрезе тяжелых пылеватых суглинков среднечетвертичного возраста и отличаются величиной плотности и пористости.

ИГЭ-7 – объединяет суглинки среднечетвертичного возраста, подстилающие озерно-болотные грунты прилиманых низменностей и кос. Суглинки тяжелые, пылеватые, тугопластичные, с прослоями глин.

ИГЭ-8 – глины нижечетвертичного возраста, легкие, пылеватые, твердые, включающие прослой, линзы мелких песков (ИГЭ-11).

ИГЭ-9 – глины мягкопластичные, иловатые, с прослоями суглинков,

Классификация	Подп. и дата					Лист
	Взам. инв. №					
Классификация	Инв. № док.					Лист
	Подп. и дата					
Классификация	Инв. № подл.					Лист
	Лист	Изм.	№ док.	Подп.	Дата	

выполняющие поймы балок.

ИГЭ-10 – глины мягкопластичные до текучих, иловатые, включающие прослой и линзы илов и слагающие прилиманные низменности, косы.

ИГЭ-12 – насыпные грунты.

По сейсмическим свойствам грунты территории районирования относятся:

Ко II категории – ИГЭ-1-8;

К III категории – ИГЭ-9-11.

1.1.7. Специфические грунты

К специфическим относятся следующие грунты:

1. Суглинки ИГЭ-1,2, обладающие просадочными свойствами на глубину до 2,0-5,0 м.

Тип грунтовых условий по просадочности 1. Начальное просадочное давление 110 кПа.

2. Глины иловатые, мягкопластичные, с прослоями суглинков, выполняющие поймы балок – ИГЭ-9 (слабые грунты).

3. Глины пылеватые, мягкопластичные до текучих, с прослоями илов, слагающие прилиманные низменности и косы – ИГЭ-10 (слабые грунты).

1.2 Зоны с особыми условиям использования территории.

В соответствии с действующим законодательством к зонам с особыми условиями использования территории относятся — охранные, санитарно-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, санитарно-защитные зоны, городские леса, скверы и парки.

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

Лист	Изм.	№ док-т.	Подп.	Дата	

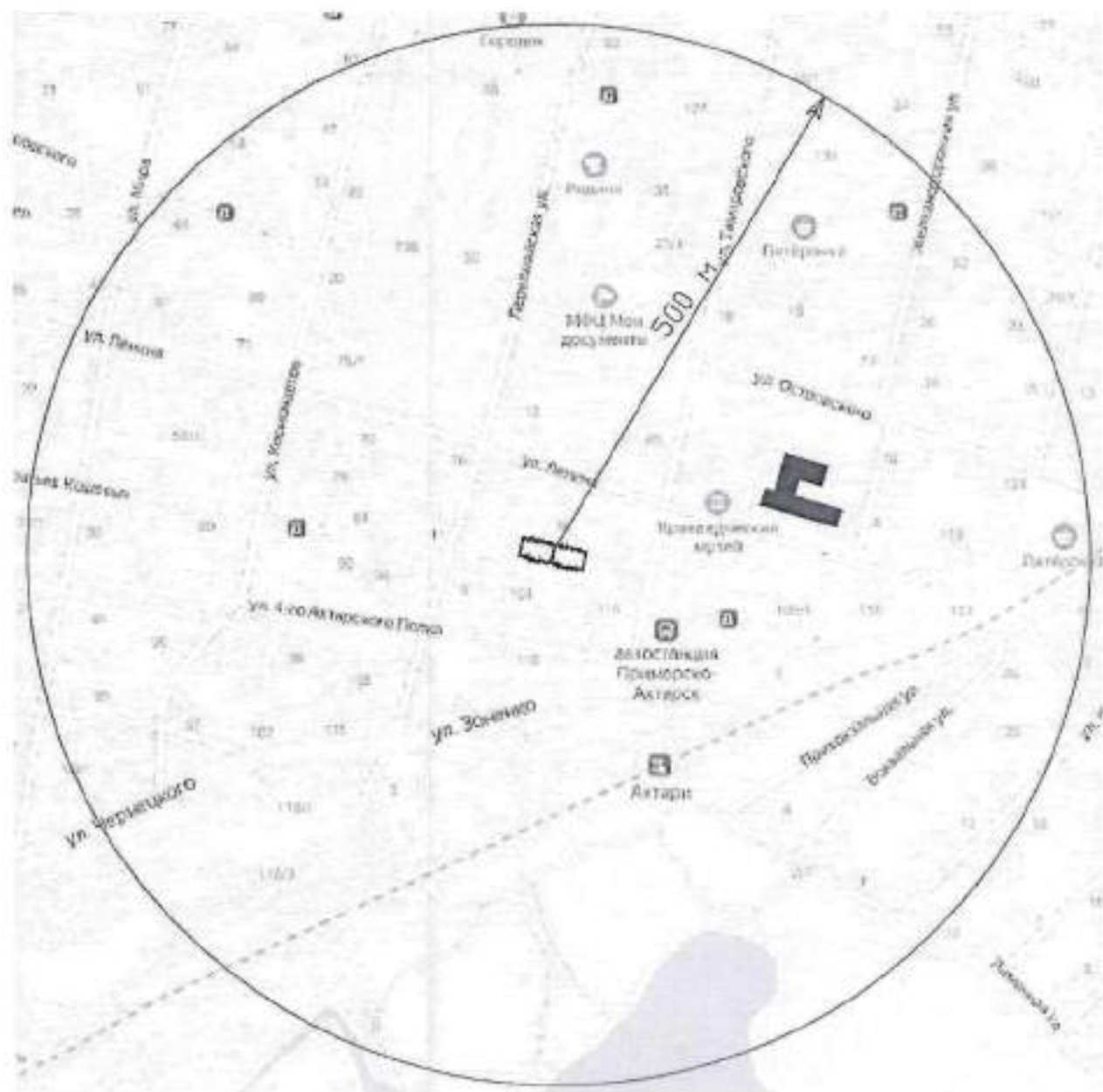


Рис.2. Существующие общеобразовательные учреждения.

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

- Муниципальное бюджетное дошкольное образовательное учреждение детский сад №7 "Радуга" (ул. Тамировского, 11)

Инд. № подл.	Подп. и дата	Инд. № докл.	Взам. инв. №	Подп. и дата
Инд. № подл.	Подп. и дата	Инд. № докл.	Взам. инв. №	Подп. и дата
Лист	Изм.	№ док-м.	Подп.	Дата

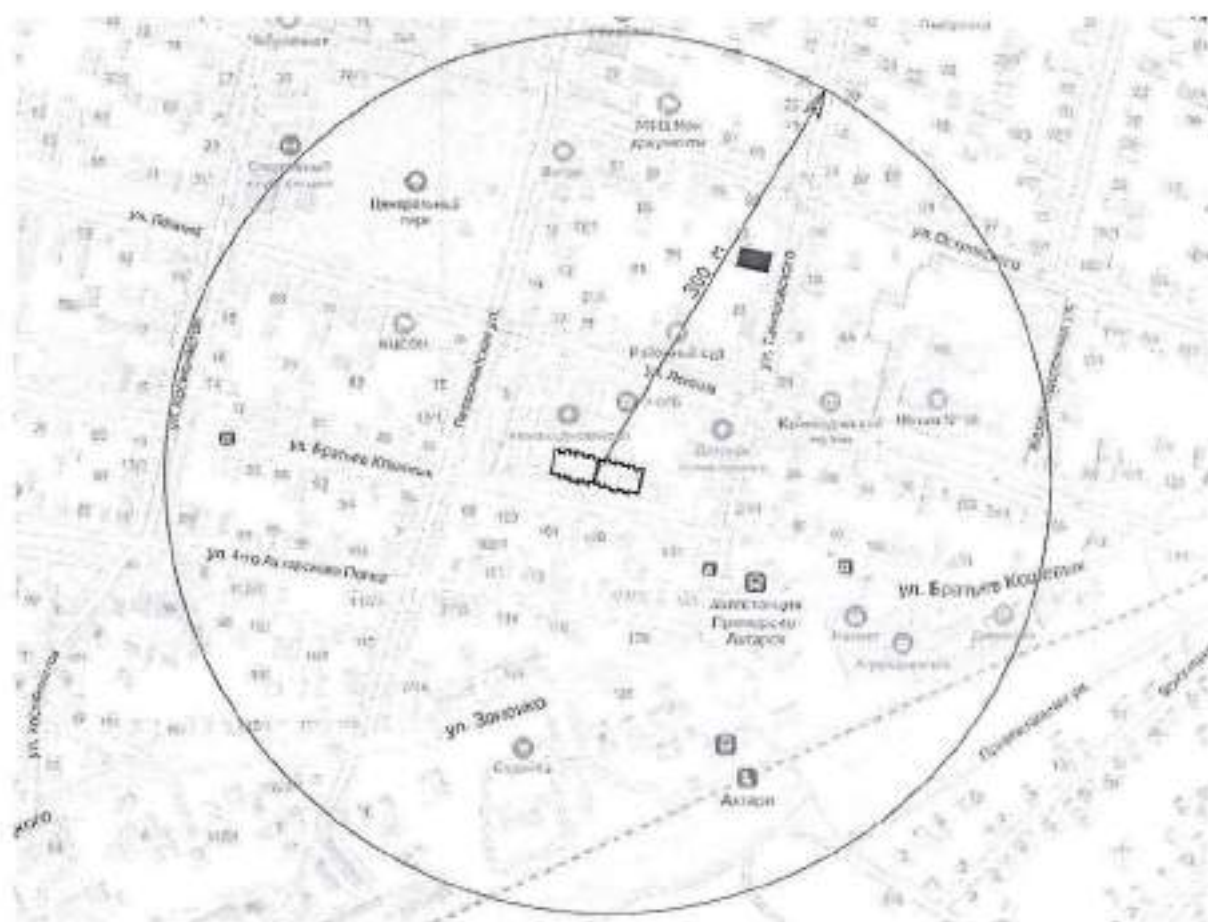


Рис.3. Существующие детские сады.

В границах проектируемой территории в настоящее время муниципальных объектов здравоохранения нет, однако проектируемая территория обеспечивается радиусами обслуживания учреждений здравоохранения:

1. ГБУЗ Приморско-Ахтарская ЦРБ имени Кравченко Н. Г. МЗ КК – ул. Комиссара Шевченко, 99
2. Детская поликлиника г. Приморско-Ахтарск – ул. Первомайская, 8.

Также в радиусе обслуживания объектами здравоохранения проектируемой территории имеются частные многопрофильные медицинские учреждения.

Инд. № подл.	Подп. и дата	Инд. № дубл.	Взам. инв. №	Подп. и дата												
	Инд. № подл.		Изм.	№ док.и.	Подп.	Дата										
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 15%;"></td> <td style="width: 15%;"></td> <td style="width: 15%;"></td> <td style="width: 15%;"></td> <td style="width: 15%;"></td> <td style="width: 15%;"></td> </tr> <tr> <td>Лист</td> <td>Изм.</td> <td>№ док.и.</td> <td>Подп.</td> <td>Дата</td> <td>Лист</td> </tr> </table>											Лист	Изм.	№ док.и.	Подп.	Дата	Лист
Лист	Изм.	№ док.и.	Подп.	Дата	Лист											
39																



Рис.4. Существующие объекты здравоохранения.

В границах проектируемой территории учреждений культуры и открытые плоскостные физкультурно-спортивные сооружения отсутствуют.

На рис. 6 показаны объекты культурного наследия, находящиеся в непосредственной близости от проектируемой территории:

1. (Здание следственного комитета) Земельный участок с кадастровым номером 23:25:0101082:4 , ул. Тамаровского, 7, площадью 565 кв.м.. Объект культурного наследия рекомендуемый к постановке на гос. охрану «Дом чрезвычайного уполномоченного Греции Крезиди».
2. (Музей) Земельный участок с кадастровым номером 23:25:0101097:10,

Инв. № поэта	Лист	Изм.	№ докум.	Подп.	Дата	Лист
Инв. № д/обл.	Лист	Изм.	№ докум.	Подп.	Дата	40
Власт. инв. №	Лист	Изм.	№ докум.	Подп.	Дата	
Лист	Изм.	№ докум.	Подп.	Дата		

ул.Ленина, 91, площадью 690 кв.м.. Объект культурного наследия рекомендуемый к постановке на гос. охрану «Здание управления купца В.И.Малышева».

3. Земельный участок с кадастровым номером 23:25:0101081:49, ул.Ленина, 78, площадью 821 кв.м.. Выявленный объект культурного наследия «Дом купца Варварова» начало XX в.
4. Земельный участок с кадастровым номером 23:25:0101081:12, ул.Ленина, 78, лит.Б, площадью 1155 кв.м.. Выявленный объект культурного наследия «Здание клуба приказчиков» начало XX в.

В связи с тем что на рассматриваемую территорию накладываются границы сто метровой охранной зоны выявленных объектов культурного наследия, с целью их сохранения ООО «КубаньПроектРеставрация» разработан Раздел проектной документации «Мероприятия по обеспеченности выявленных объектов культурного наследия г. Приморско-Ахтарск - «Здание клуба приказчиков», ул. Ленина, 78, лит.Б и «Дом купца Варварова», ул. Ленина, 80, угол ул. Тамаровского, лит.А, А1, при строительстве объекта «Многоквартирный 8-эт. жилой дом со встроенными помещениями по ул. Братьев Кошевых в г. Приморско-Ахтарск».

С учетом того что вышеуказанный раздел проектной документации получил положительное заключение Акта государственной историко-культурной экспертизы проектной документации от 24.04.2021 года, Управлением государственной охраны объектов культурного наследия администрации Краснодарского края раздел проектной документации согласован письмом от 16.09.2021 года №78-16-14727/21.

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

Лист	Изг.	№ докум.	Подп.	Дата

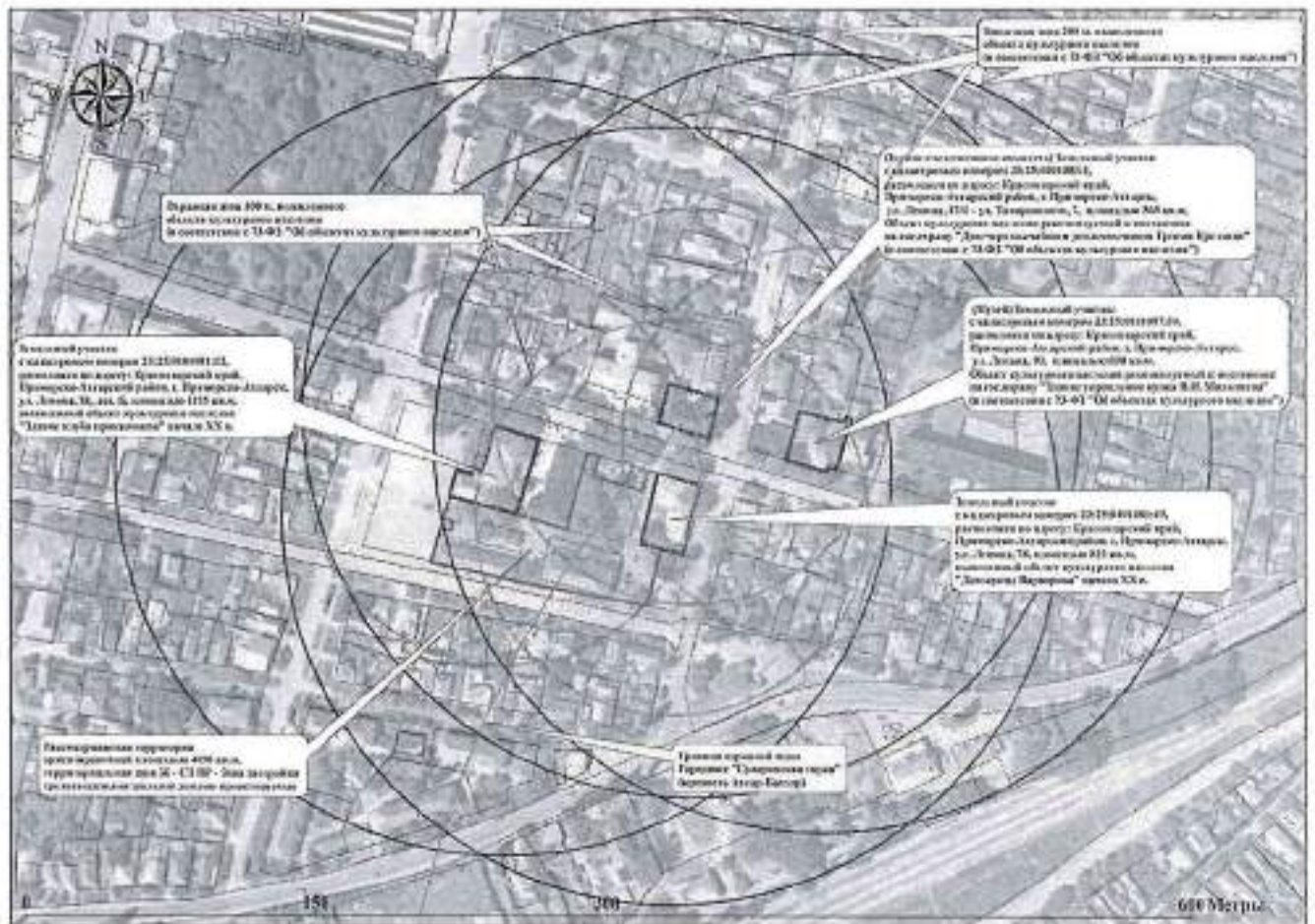


Рис.6. Объекты культурного наследия.

1.4 Транспортная инфраструктура.

В непосредственной близости от проектируемой территории имеется сеть общественного транспорта. В настоящее время в границах планировочной территории по ул. Братьев Кошевых проходит один маршрут городских автобусов и хорошо развита сеть маршрутных такси. Так же в непосредственной близости от проектируемой территории имеется автовокзал с пригородными автобусами (рис.5. поз.3).

В границах данной планировочной территории имеются остановки общественного транспорта – «Общество инвалидов» (рис.5. поз.1) и Автостанция (рис.5. поз.2).

Велосипедное движение в границах планировки не организовано.

Инв. № подл.	Подп. и дата	Инв. № докл.	Взам. инв. №	Подп. и дата					
Лист	Изм.	№ док.м.	Подп.	Дата					
					Лист 42				

Хранение транспорта:

В границах проектируемой территории запроектированы автомобильные стоянки и подземная парковка в проектируемом многоквартирном жилом доме.



Рис.7. Схема остановок городского общественного транспорта.

1.5 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;

Подп. и дата

Взам. инв. №

Инв. № инв.

Подп. и дата

Инв. № подл.

Лист Изм. № докум. Подп. Дата

Лист

43

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 «Рыбозавод» 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.

Теплоснабжение города Приморско-Ахтарска осуществляется от 16

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

Лист	Изм.	№ докум.	Подп.	Дата

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 – от Приморско-Ахтарского радиоузла, расположенного по ул. 50 лет Октября,92. Количество абонентов – 1711 радиоточек.

1.6 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 застройки среднеэтажными жилыми домами (от 5 до 8 этажей, включая мансардный).

№ п/п	№ докум.	Подп. и дата	№ докл.	Взам. инв. №	Подп. и дата	Лист
Лист	Изм.	№ докум.	Подп.	Дата		

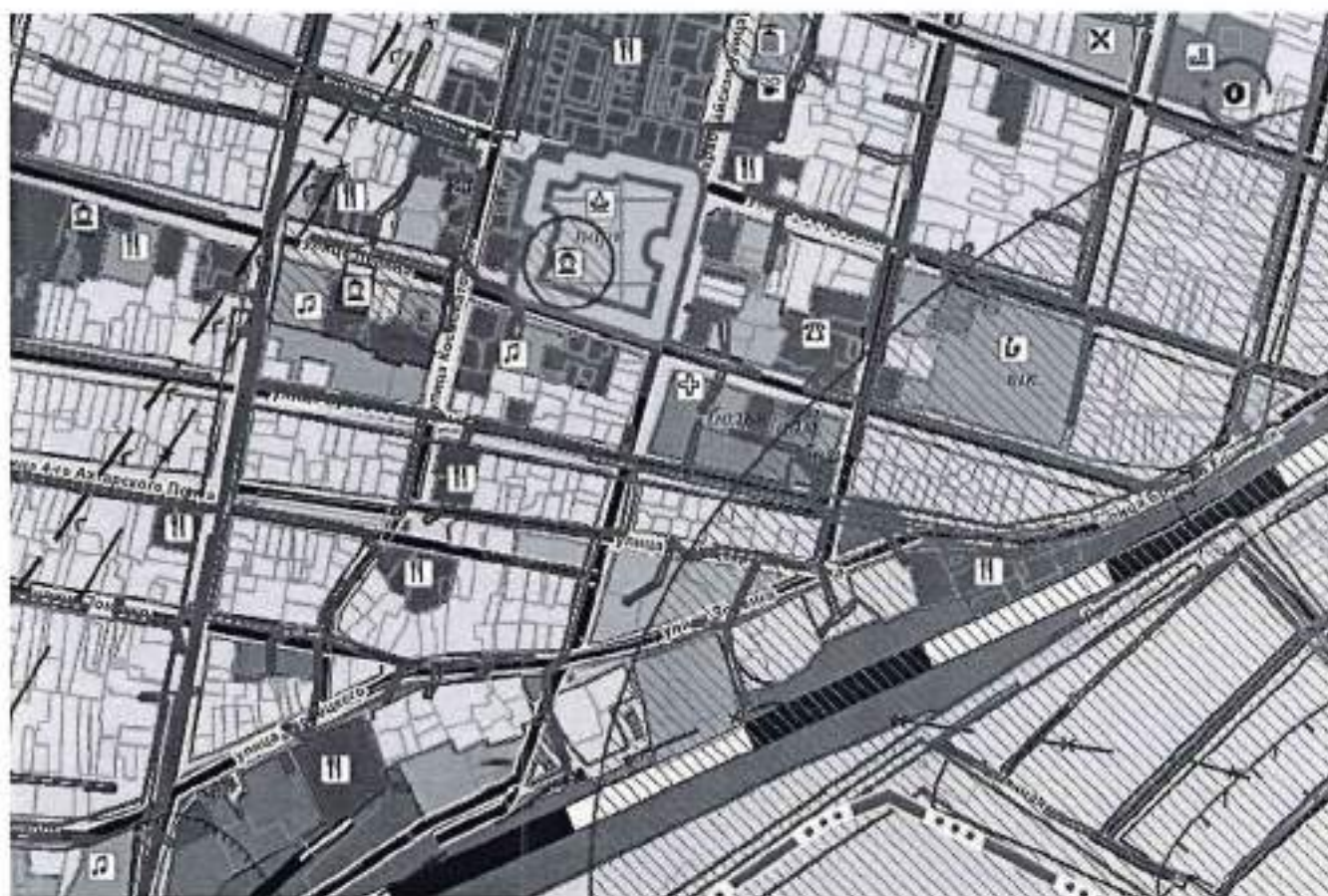


Рис.8. Схема функционального зонирования

1.7 Анализ положений ПЗЗ города Приморско-Ахтарска.

В соответствии с правилами землепользования и застройки Приморско-Ахтарского городского поселения Приморско-Ахтарского района, утвержденными решением Совета Приморско-Ахтарского городского поселения Приморско-Ахтарского района от 12.03.2014 г. № 299, в редакции от 20.12.2022 г. № 286, территория расположена в территориальной зоне Ж-СЗ. Зона застройки среднеэтажными жилыми домами.

Инв. № подл.	Подп. и дата	Инв. № докл.	Взам. инв. №	Подп. и дата
	Лит		Изм.	№ док-м.
Лист				
47				



Рис.9. Карта градостроительного зонирования города Приморско-Ахтарска

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.

Подп. и дата

Взам. инв. №

Инв. № докум.

Подп. и дата

Инв. № подл.

Лист	Изм.	№ докум.	Подп.	Дата

Лист

48

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 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 вносимых изменений проекта планировки территории разработаны в составе основной части проекта планировки территории площадью 4850 кв.м. в кадастровом квартале 23:25:0101081, по адресному ориентиру: Краснодарский край, г. Приморско-Ахтарск, территория, ограниченная улицами Ленина, братьев Кошевых.

На чертежах планировки территории отображены:

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

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №	Подп. и дата	Инв. № подл.	Лист
	Лист				
Лист	Инв.	№ докум.	Подп.	Дата	49

2.2 Этапы строительства, реконструкции объектов транспортной и коммунальной инфраструктур

Проект планировки предусматривает строительство территорий местного значения на территории проекта планировки общей протяжённостью 178,7 м.

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

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 повлек 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:

Подп. и дата				
Власт. свид. №				
Инв. № акт.				
Подп. и дата				
Инв. № подл.				
Лист	Изм.	№ докум.	Подп.	Дата
				Лист 50

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

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

Территория по сейсмичности почти целиком относится к 7-бальному 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

Инв. № по инв.	Подп. и дата	Инв. № докум.	Взам. инв. №	Подп. и дата	Лист	51

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;
- 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,

№ п/п	Подп. и дата	№ дубл.	Взам. инв. №	Подп. и дата	Лист
Лист	Взм.	№ докум.	Подп.	Дата	

- ливневые дожди с грозами и градом,
- подтопление территории,
- гололед,
- землетрясения,
- повышение температуры окружающего воздуха до 400С.

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 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:

Инд. № подл.	Подп. и дата	Инд. № докл.	Взам. инв. №	Подп. и дата	Инд. № подл.					Лист
						Лит	Изм.	№ док-м.	Подп.	Дата

Промышленные аварии и катастрофы:

Пожароопасные и взрывоопасные объекты экономики.

На территории поселения осуществляют производственную деятельность следующие объекты, осуществляющие хранение или транспортировку взрыво-, пожароопасных веществ – нефтепродуктов.

Исполняющий обязанности начальника отдела
архитектуры и градостроительства
администрации муниципального образования
Приморско-Ахтарский район,
главного архитектора района

Я.А. Лацурова

Имя, № подлп	Подп. и дата	Имя, № дубл.	Взам. инв. №	Подп. и дата	Лист 54
Ли	Изм.	№ докум.	Подп.	Дат	