



ПОСТАНОВЛЕНИЕ

АДМИНИСТРАЦИИ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ ПРИМОРСКО-АХТАРСКИЙ РАЙОН

от 13.01.2023

№ 19

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 23 декабря 2022 года № 2216 «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 21 февраля 2023 года в 14:00.

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 21 февраля 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 13.01.2023 № 19

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

Начальник отдела архитектуры и градостроительства
администрации муниципального образования
Приморско-Ахтарский район,
главный архитектор района


А.Е. Перепелица

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

Листы и вала	Взам. инв. №	Инв. № инв.	Листы и вала						
Листы и вала									
Инв. № листа	Лист	Изм.	№ докум.	Подп.	Вала	Внесены изменения в документацию по планировке территории (проект планировки) утверждённую исполнительным органом власти муниципального образования «Городской округ Промышленно-Аgricultural район от 18 февраля 2022 года №2/0			
	Разраб.		Акулинина И.К.						
	Проед.		Семёнова Т.В.						
	Г. констр.								
	И. констр.								
	Изд.					Лист	Лист	Листов	
						2	5	57	
						ГБУ КК "Крайинженерно-строительное Красноя 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

Лист № 0000	Листы и тома	Кол. № sheets	Всего листов	Подп. и дата						Лист
										3
Лист	Кол.	№ докум.	Подп.	Дата						

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

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

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

Таблица 2.

№ этапа п/д	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-СЗ. Зона застройки среднеэтажными жилыми домами.

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

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

Лист	Изл.	№ док.	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 % Минимальный коэффициент использования территории – 0,8 Максимальный коэффициент использования территории – 1,5
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	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.

№ п/п	№ подг.	Площ. и дата	№ д/д	Возм. имб. №	Площ. и дата

Лист	Изм.	№ докум.	Проб.	Дата	Всего
					6

	участков»	
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

Подп. и дата	
Взам. смд. №	
Инд. № докв.	
Подп. и дата	
Инд. № подл.	

Лист	Кол.	№ докум.	Подп.	Дата

<p>Блокированная жилая застройка [2.3]</p>	<p>Размещение жилого дома, имеющего одну или несколько 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); 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>Минимальная/максимальная площадь земельных участков – 100/2000 кв. м; минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 6 м; максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж); максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60 % (процент застройки подземной части не регламентируется); максимальная высота зданий от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа (или конька кровли) – 20 м; Предельный коэффициент плотности жилой застройки – 0,7 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>
<p>Амбулаторно-поликлиническое обслуживание [3.4.1]</p>	<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, станция 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; минимальный процент застройки в границах земельного участка – 8 %; максимальный процент застройки – 50 % (процент застройки подземной части не регламентируется); максимальная общая площадь</p>

Инд. № подл.	Подп. и дата	Инд. № подл.	Подп. и дата	Инд. № подл.	Подп. и дата
Изм.	Изм.	№ док.	Подп.	Дата	

Амбулаторное ветеринарное обслуживание [3.10.1]	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания ветеринарных услуг без содержания животных	встроенных объектов - 150 м ² . 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.).
Деловое управление [4.1]	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)	
Магазины [4.4]	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м	
Общественное питание [4.6]	Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары)	
Социальное обслуживание [3.2]	Размещение зданий, предназначенных для оказания гражданам социальной помощи. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.2.1 - 3.2.4 классификатора 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»	
Хранение автотранспорта [2.7.1]	Размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для	Минимальная/максимальная площадь – 10/30 кв. м Для отдельно стоящих и

Инд. № листа	Лист № докум.	Инд. № док.	Векс. инд. №	Подп. и дата

Лист	Изм.	№ докум.	Подп.	Дата	Лист
					9

	<p>хранения автотранспорта, в том числе с разделением на машино-места, за исключением гаражей, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с кодом 4.9 классификатора видов разрешенного использования земельных участков, утвержденного приказом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10.11.2020 г. № П/0412 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков»</p>	<p>пристроенных (блокированных) индивидуальных гаражей – минимальный отступ строений от красной линии или границ участка – 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.</p>
<p>Бытовое обслуживание [3.3]</p>	<p>Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, химчистки, прачечные, похоронные бюро)</p>	<p>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</p>

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

Инд. № листа	Подп. и дата	Инд. № доба.	Взам. инв. №	Лист в долях

Лист	Кол.	№ докум.	Подп.	Дата	Лист
					10

жилой, смешанной жилой застройки (встроенные, встроенно-пристроенные, подземные) до 150 машино-мест.

изолированы от площадок для отдыха и игр детей, спортивных площадок.

Размещение отдельно стоящих гаражей на 1 машино-место и подъездов к ним на придомовой территории многоквартирных домов не допускается.

При устройстве гаражей (в том числе пристроенных) в цокольном, подвальном этажах индивидуальных домов допускается их проектирование без соблюдения нормативов расчета стоянок автомобилей.

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.

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.

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

Лист	№ докум.	Лист	№ докум.	Лист	Дата	Лист

принимать на основе расчетов инсоляции и освещенности, учета противопожарных, зооветеринарных требований.

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.

Подп. в доме
Взам. инв. №
Инд. № дубл.
Подп. в офисе
Инд. № кабин.

Дата	Изм.	№ докум.	Подп.	Дата	Лист
					13

Допускается блокировка хозяйственных построек на смежных земельных участках по взаимному (удостоверенному) согласию владельцев при новом строительстве с соблюдением технических регламентов и с учетом противопожарных требований;

Группы сараев должны содержать не более 30 блоков каждая. Площадь застройки сблокированных 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 – 1м.

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, москательного-химических товаров и т.п.).

№ п/п	№ докум.	№ докум.	№ докум.	№ докум.	№ докум.
№ докум.	№ докум.	№ докум.	№ докум.	№ докум.	№ докум.
№ докум.	№ докум.	№ докум.	№ докум.	№ докум.	№ докум.
№ докум.	№ докум.	№ докум.	№ докум.	№ докум.	№ докум.
№ докум.	№ докум.	№ докум.	№ докум.	№ докум.	№ докум.
№ докум.	№ докум.	№ докум.	№ докум.	№ докум.	№ докум.

Лист	Кол.	№ докум.	Подп.	Дата	Лист
					14

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

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

Подп. и дата	Изд. № докум.	Изд. № докум.	Подп. и дата	Изд. № докум.

										Лист
Лист	Изм.	№ докум.	Подп.	Дата						15

владельцев, не допускается. При необходимости изменения рельефа должны быть выполнены мероприятия по недопущению возможных негативных последствий.

Характер ограждения земельных участков со стороны улицы должен быть выдержан в едином стиле как минимум на протяжении одного квартала с обеих сторон улиц с максимально допустимой высотой ограждений 2,0 м. (кроме объектов со специальными требованиями к ограждению их территории). Допускается устройство функционально оправданных участков сплошного ограждения (в местах интенсивного движения транспорта, размещения септиков, мусорных площадок и других).

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

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

- при размещении на фасадах различных элементов, в том числе рекламных объектов, использовать единые высотные характеристики - не менее 2,5 м от поверхности земли до нижнего края рекламной конструкции.

- при оформлении рекреационного пространства и застройки использовать однотипные стилевые элементы и их повтор.

- при оформлении рекламы и информации использовать единый шрифт и цифры с четкой геометрией, двуязычный, четко читаемый (на светлом фоне - темный, либо на темном фоне - светлый). Рекомендуемые шрифты: Franklin Gothic Demi Cond, Rockwell, Magneto.

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

Отделка фасадов зданий и сооружений:

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

- 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).

Изд. №	№ докум.	Подп.	Дата	Лист	Подп. и дата
					Базис. инв. №
Изд. №	№ докум.	Подп.	Дата	Лист	Изд. № докум.
					Подп. и дата
Изд. № докум.	Изд. № докум.	Подп.	Дата	Лист	16

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 — $753,5 * 100 / 4850 = 15,5 \% > 15\%$.

2. Количество жителей.

В соответствии с нормативы 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.

Общая площадь квартир — 5011,65 кв.м

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

3. Количество парко мест.

В соответствии с нормативы 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

Лист	№	Подп.	и	Дата		Лист
Лист	№	Подп.	и	Дата		Лист
Лист	№	Подп.	и	Дата		Лист
Лист	№	Подп.	и	Дата		Лист
Лист	№	Подп.	и	Дата		Лист
Лист	№	Подп.	и	Дата		Лист
Лист	№	Подп.	и	Дата		Лист
Лист	№	Подп.	и	Дата		Лист
Лист	№	Подп.	и	Дата		Лист
Лист	№	Подп.	и	Дата		Лист
Лист	№	Подп.	и	Дата		Лист
Лист	№	Подп.	и	Дата		Лист
Лист	№	Подп.	и	Дата		Лист
Лист	№	Подп.	и	Дата		Лист
Лист	№	Подп.	и	Дата		Лист
Лист	№	Подп.	и	Дата		Лист
Лист	№	Подп.	и	Дата		Лист
Лист	№	Подп.	и	Дата		Лист
Лист	№	Подп.	и	Дата		Лист
Лист	№	Подп.	и	Дата		Лист
Лист	№	Подп.	и	Дата		Лист
Лист	№	Подп.	и	Дата		Лист
Лист	№	Подп.	и	Дата		Лист
Лист	№	Подп.	и	Дата		Лист
Лист	№	Подп.	и	Дата		Лист
Лист	№	Подп.	и	Дата		Лист
Лист	№	Подп.	и	Дата		Лист
Лист	№	Подп.	и	Дата		Лист
Лист	№	Подп.	и	Дата		Лист
Лист	№	Подп.	и	Дата		Лист
Лист	№	Подп.	и	Дата		Лист
Лист	№	Подп.	и	Дата		Лист
Лист	№	Подп.	и	Дата		Лист
Лист	№	Подп.	и	Дата		Лист
Лист	№	Подп.	и	Дата		Лист
Лист	№	Подп.	и	Дата		Лист
Лист	№	Подп.	и	Дата		Лист
Лист	№	Подп.	и	Дата		Лист
Лист	№	Подп.	и	Дата		Лист
Лист	№	Подп.	и	Дата		Лист
Лист	№	Подп.	и	Дата		Лист
Лист	№	Подп.	и	Дата		Лист
Лист	№	Подп.	и	Дата		Лист
Лист	№	Подп.	и	Дата		Лист
Лист	№	Подп.	и	Дата		Лист
Лист	№	Подп.	и	Дата		Лист
Лист	№	Подп.	и	Дата		Лист
Лист	№	Подп.	и	Дата		Лист
Лист	№	Подп.	и	Дата		Лист
Лист	№	Подп.	и	Дата		Лист
Лист	№	Подп.	и	Дата		Лист
Лист	№	Подп.	и	Дата		Лист
Лист	№	Подп.	и	Дата		Лист
Лист	№	Подп.	и	Дата		Лист
Лист	№	Подп.	и	Дата		Лист
Лист	№	Подп.	и	Дата		Лист
Лист	№	Подп.	и	Дата		Лист
Лист	№	Подп.	и	Дата		Лист
Лист	№	Подп.	и	Дата		Лист
Лист	№	Подп.	и	Дата		Лист
Лист	№	Подп.	и	Дата		Лист
Лист	№	Подп.	и	Дата		Лист
Лист	№	Подп.	и	Дата		Лист
Лист	№	Подп.	и	Дата		Лист
Лист	№	Подп.	и	Дата		Лист
Лист	№	Подп.	и	Дата		Лист
Лист	№	Подп.	и	Дата		Лист
Лист	№	Подп.	и	Дата		Лист
Лист	№	Подп.	и	Дата		Лист
Лист	№	Подп.	и	Дата		Лист
Лист	№	Подп.	и	Дата		Лист
Лист	№	Подп.	и	Дата		Лист
Лист	№	Подп.	и	Дата		Лист
Лист	№	Подп.	и	Дата		Лист
Лист	№	Подп.	и	Дата		Лист
Лист	№	Подп.	и	Дата		Лист
Лист	№	Подп.	и	Дата		Лист
Лист	№	Подп.	и	Дата		Лист
Лист	№	Подп.	и	Дата		Лист
Лист	№	Подп.	и	Дата		Лист
Лист	№	Подп.	и	Дата		Лист
Лист	№	Подп.	и	Дата		Лист
Лист	№	Подп.	и	Дата		Лист
Лист	№	Подп.	и	Дата		Лист
Лист	№	Подп.	и	Дата		Лист
Лист	№	Подп.	и	Дата		Лист
Лист	№	Подп.	и	Дата		Лист
Лист	№	Подп.	и	Дата		Лист
Лист	№	Подп.	и	Дата		Лист
Лист	№	Подп.	и	Дата		Лист
Лист	№	Подп.	и	Дата		Лист
Лист	№	Подп.	и			

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

№ п/п	Подп. и дата	№ п/п	Взам. инв. №	Подп. и дата	Лист
Лист	Кан.	№ докум.	Подп.	Дата	21

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

№ п/п	№ докум.	Подп. и дата	№ докл.	Взам. инв. №	Подп. и дата	Лист
Лист	Изн.	№ док.	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 23 декабря 2022 года №2216 «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

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

Лист	24
------	----



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

Границы сформированных земельных участков представлены на публичной кадастровой карте <http://pkk5.gosreestr.ru/> с подосновой в виде космоснимка, которая позволяет оценить современное использование территории.

1.1. Характеристика природных условий

1.1.1. Местоположение, рельеф, геоморфология

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

Городское поселение имеет смежные границы:

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

Город Приморско-Ахтарск, административный центр муниципального

Инв. № кадастра	Листы и планы	Инв. № дубля	Взвеш. инв. №	Листы и планы						Листы
										26
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 ниже-, средне- и верхнечетвертичного возраста,

Инв. № лодки	Лодк. и дата	Инв. № докум.	Вход. инв. №	Лодк. и дата	Лист
					28

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

Код. № карт	Площ. в кв. км	Код. № докум.	Лист	Дата	Лист
Лист	Изм.	№ докум.	Подп.	Дата	29

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 прилиманских 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 наводках возможно затопление поверхности и смыкание подземных вод с поверхностными.

Режим подземных вод морского побережья и прилиманских 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

Лист	Изм.	№ док-м.	Подп.	Дата	Лист

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 супынистых берегов.

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

Изд. №	№ подл.	Подп. и дата	Изд. № докл.	Взам. инв. №	Подп. и дата					
Лист	Изм.	№ док-т.	Подп.	Дата						
										Лист
										31

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,

Инв. № подл.	Лист. в сборе	Инв. № док.	Взам. инв. №	Лист. в сборе	Лист
Лист	Инв.	№ док.	Подп.	Дата	33

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:

К 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
Власт. инст. №
Инд. № докум.
Подп. и дата
Инд. № докум.

Лист	Изм.	№ докум.	Подп.	Дата	Лист
					34

Проектируемая территория, частично расположена:

- в охранной зоне инженерных коммуникаций, в зоне охраны искусственных объектов – охранной зоне объекта электросетевого хозяйства ВЛ-10 кВ ФП-13;
- в охранной зоне инженерных коммуникаций, в зоне охраны искусственных объектов – охранной зоне объекта электросетевого хозяйства ВЛ-0,4 кВ от ТП-208 Ф Автовокзал Ф Магнит.

Зоны действия публичных сервитутов в границах проектирования отсутствуют.

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

1.3 Существующее положение по обеспечению объектами социального обслуживания.

Согласно данным управления образования администрации муниципального образования Приморско-Ахтарский район в радиусе шаговой доступности (для общеобразовательных школ не более 500 метров) от проектируемой территории расположено здание:

- Муниципальное автономное общеобразовательное учреждение средняя общеобразовательная школа № 18 имени 30-летия Победы (ул. Ленина, 93).
Рассчитана на вместимость – 800 чел., Фактическая наполняемость - 502 чел.

Инв. № подл.	Листы и дата	Инв. № дубл.	Вып. инв. №	Листы и дата	Лист
Лист	Инв.	№ док-т.	Лист	Дата	35

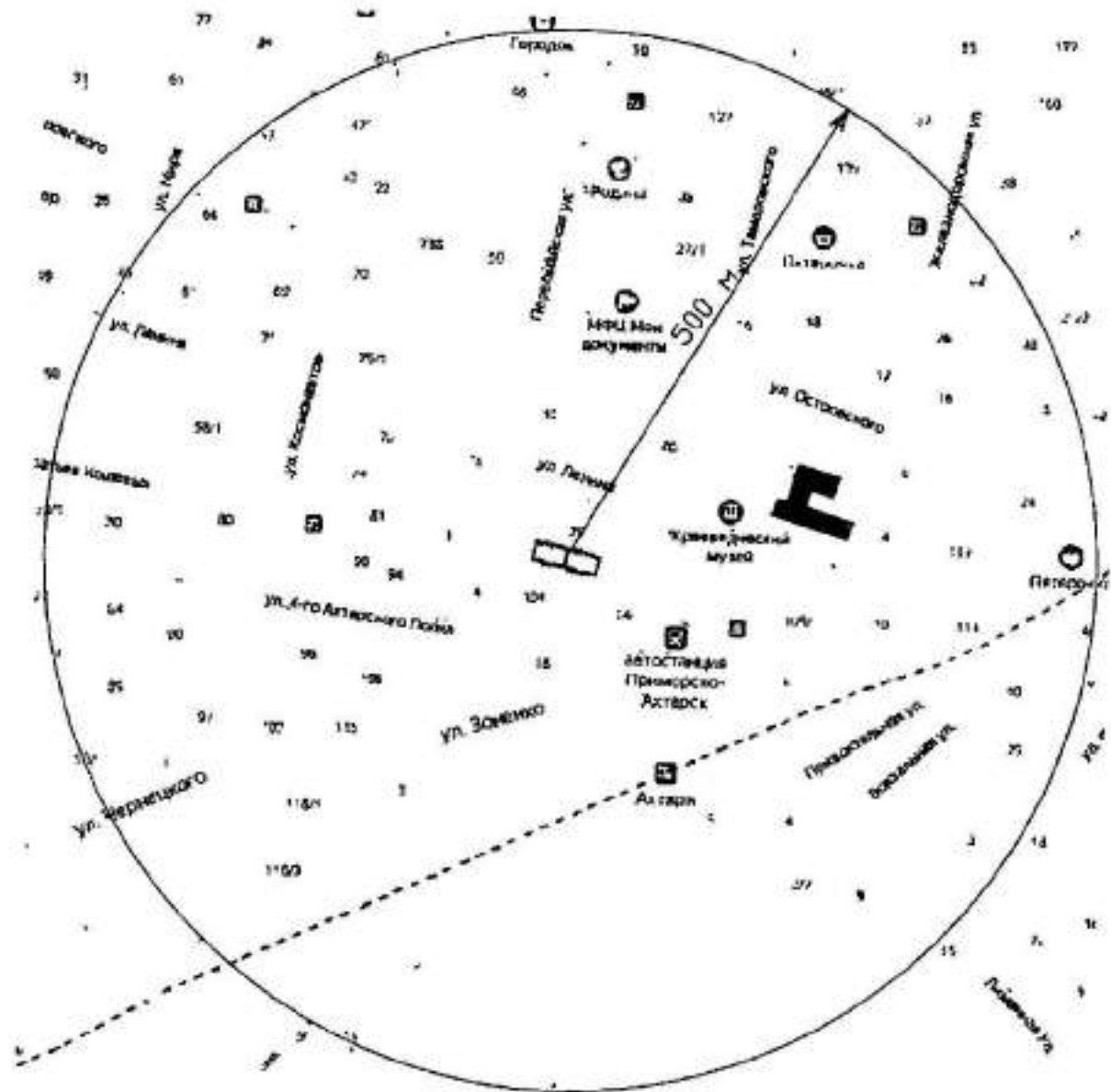


Рис.2. Существующие общеобразовательные учреждения.

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. Тамаровского, 11)

№ п/п	Подп. и дата	Взам. инст. №	Подп. и дата

Лист	Изм.	№ докум.	Подп.	Дата



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.

№ п/п	Подп. и дата	№ док.	Взам. инж. №	Подп. и дата	Лист
Лист	Изм.	№ докуп.	Подп.	Дата	

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:

Год, в котором		Всех инст. №		Инст. № докл.		Год, в котором		Инст. № докл.	
Лист	Изм.	№ докум.	Год	Дата					
Лист									
47									

- абразия;
- оползни, обвалы, осыпи;
- загопление;
- 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-балльному району согласно карты А (изменение №5 к СНиП-7-81, Госстрой России).

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

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

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

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

На территории происходит активное развитие оползней первого и

Инв. № плана	Листы в плане	Инв. № дубл.	Датум, инв. №	Листы в плане	Листы в плане	Листы в плане	Листы в плане	Листы в плане	Листы в плане	Листы
										48
Лист	Кан.	№ докум.	Листы	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:

Изд. № подл.	Подп. и дата	Изд. № дооб.	Взам. инв. №	Подп. и дата
--------------	--------------	--------------	--------------	--------------

Лист	Изм.	№ докум.	Подп.	Дата	Лист
					50

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.

Инд. № подл.	Подп. и дата	Инд. № докл.	Взам. инв. №	Подп. и дата						Лист
					Лист	Изм.	№ док-м.	Подп.	Дата	51