



ПОСТАНОВЛЕНИЕ

АДМИНИСТРАЦИИ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ ПРИМОРСКО-АХТАРСКИЙ РАЙОН

от 01.03.2023

№ 240

г. Приморско-Ахтарск

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

В соответствии со статьей 45 Градостроительного кодекса Российской Федерации, частью 4 статьи 15 Федерального закона от 6 октября 2003 года № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», решением Совета муниципального образования Приморско-Ахтарский район от 26 мая 2021 года № 74 «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», с учетом протокола публичных слушаний от 21 февраля 2023 года № 5, Уставом муниципального образования Приморско-Ахтарский район, администрация муниципального образования Приморско-Ахтарский район **п о с т а н о в л я е т:**

1. Утвердить 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.) направить настоящее постановление Корчугину Д.В. и Стефанову Г.Д. в течение семи дней со дня принятия настоящего постановления.

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

4. Отделу информатизации и связи администрации муниципального образования Приморско-Ахтарский район (Сергеев А.Н.) разместить настоящее постановление в сети «Интернет» на официальном сайте администрации муниципального образования Приморско-Ахтарский район (<https://www.prahtarsk.ru/>).

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

6. Постановление вступает в силу со дня его подписания.

Глава муниципального образования
Приморско-Ахтарский район

 М.В. Бондаренко

Приложение

к постановлению администрации
муниципального образования
Приморско-Ахтарский район
от 01.03.2023 № 240

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.

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

№ п/п	№ докум.	Подп. и дата	№ докум.	Взам. инв. №	Подп. и дата	Лист
Лист	Инв.	№ докум.	Подп.	Дата		3

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. № листа	Лист в плане	Инд. № докв.	Взам. инд. №	Подп. и дата
Лист	Изн.	№ докв.	Подп.	Дата

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.

Инд. № листа	Листы и даты	Инд. № докл.	Взам. инд. №	Листы и даты

Лист	Изм.	№ док-та	Подп.	Дата	Лист
					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 (проседа) – 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

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

<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, 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; минимальный процент застройки в границах земельного участка – 8 %; максимальный процент застройки – 50 % (процент застройки подземной части не регламентируется); максимальная общая площадь</p>

Инд. № листа	Листы в плане	Инд. № этажа	Этаж, инв. №	Листы в плане

Лист	Изм.	№ докум.	Подп.	Дата	Лист	8
------	------	----------	-------	------	------	---

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, моющих-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

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

Лист	Изм.	№ докум.	Подп.	Дата	Лист
					9

	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. № ПИ/0412 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков»	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.
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

Подп. и дата	Изд. № докум.	Взам. инв. №	Подп. и дата	Изд. № докум.

Лист	Изм.	№ докум.	Подп.	Дата

ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	ПРЕДЕЛЬНЫЕ ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА
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 вырбы, 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	Подъезды к гаражам-автостоянкам должны быть

№ п/п	№ докум.	Подп.	Дата

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 подъезд к ним на придомовой территории многоквартирных домов не допускается.
 При устройстве гаражей (в том числе пристроенных) в покоем, 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 апарт-отелей - 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

Листы в докум.	Листы в докум.	Листы в докум.	Листы в докум.	Листы в докум.
Листы в докум.	Листы в докум.	Листы в докум.	Листы в докум.	Листы в докум.
Листы в докум.	Листы в докум.	Листы в докум.	Листы в докум.	Листы в докум.
Листы в докум.	Листы в докум.	Листы в докум.	Листы в докум.	Листы в докум.

Листы	Изм.	№ докум.	Подп.	Дата	Листы
					12

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.

Идент. № объекта	Подл. и дата	Идент. № докум.	Вязм. шиф. №	Подл. и дата	Лист
Идент. № объекта	Подл. и дата	Идент. № докум.	Вязм. шиф. №	Подл. и дата	Лист
Лист	Идент. № докум.	Подл. и дата	Лист	Дата	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 – 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.).

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

Лист	Изм.	№ 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

Инв. № листа	Листы и дата	Инв. № докум.	Взам. инв. №	Листы и дата	Листы	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 сеппиков, 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).

Инд. № подл.	Подп. и дата				Инд. № подл.
	Взам. инд. №				
	Инд. № подл.				
	Подп. и дата				
	Подп. и дата				
Лист	Изм.	№ 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 — $753,5 \cdot 100 / 4850 = 15,5 \% > 15\%$.

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 - П/22, где П-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

Изд. № докум.	Подп. и дата				Лист
Изд. № докл.	Взам. инв. №				17
Изд. № докум.	Подп. и дата				
Изд. № докум.	Подп. и дата				
Изд. № докум.	Подп. и дата				
Изд. № докум.	Подп. и дата				
Изд. № докум.	Подп. и дата				
Изд. № докум.	Подп. и дата				
Изд. № докум.	Подп. и дата				
Изд. № докум.	Подп. и дата				
Изд. № докум.	Подп. и дата				
Изд. № докум.	Подп. и дата				
Изд. № докум.	Подп. и дата				
Изд. № докум.	Подп. и дата				
Изд. № докум.	Подп. и дата				
Изд. № докум.	Подп. и дата				
Изд. № докум.	Подп. и дата				
Изд. № докум.	Подп. и дата				
Изд. № докум.	Подп. и дата				
Изд. № докум.	Подп. и дата				
Изд. № докум.	Подп. и дата				
Изд. № докум.	Подп. и дата				
Изд. № докум.	Подп. и дата				
Изд. № докум.	Подп. и дата				
Изд. № докум.	Подп. и дата				
Изд. № докум.	Подп. и дата				
Изд. № докум.	Подп. и дата				
Изд. № докум.	Подп. и дата				
Изд. № докум.	Подп. и дата				
Изд. № докум.	Подп. и дата				
Изд. № докум.	Подп. и дата				
Изд. № докум.	Подп. и дата				
Изд. № докум.	Подп. и дата				
Изд. № докум.	Подп. и дата				
Изд. № докум.	Подп. и дата				
Изд. № докум.	Подп. и дата				
Изд. № докум.	Подп. и дата				
Изд. № докум.	Подп. и дата				
Изд. № докум.	Подп. и дата				
Изд. № докум.	Подп. и дата				
Изд. № докум.	Подп. и дата				
Изд. № докум.	Подп. и дата				
Изд. № докум.	Подп. и дата				
Изд. № докум.	Подп. и дата				
Изд. № докум.	Подп. и дата				
Изд. № докум.	Подп. и дата				
Изд. № докум.	Подп. и дата				
Изд. № докум.	Подп. и дата				
Изд. № докум.	Подп. и дата				
Изд. № докум.	Подп. и дата				
Изд. № докум.	Подп. и дата				
Изд. № докум.	Подп. и дата				
Изд. № докум.	Подп. и дата				
Изд. № докум.	Подп. и дата				
Изд. № докум.	Подп. и дата				
Изд. № докум.	Подп. и дата				
Изд. № докум.	Подп. и дата				
Изд. № докум.	Подп. и дата				
Изд. № докум.	Подп. и дата				
Изд. № докум.	Подп. и дата				
Изд. № докум.	Подп. и дата				
Изд. № докум.	Подп. и дата				
Изд. № докум.	Подп. и дата				
Изд. № докум.	Подп. и дата				
Изд. № докум.	Подп. и дата				
Изд. № докум.	Подп. и дата				
Изд. № докум.	Подп. и дата				
Изд. № докум.	Подп. и дата				
Изд. № докум.	Подп. и дата				
Изд. № докум.	Подп. и дата				
Изд. № докум.	Подп. и дата				
Изд. № докум.	Подп. и дата				
Изд. № докум.	Подп. и дата				
Изд. № докум.	Подп. и дата				
Изд. № докум.	Подп. и дата				
Изд. № докум.	Подп. и дата				
Изд. № докум.	Подп. и дата				
Изд. № докум.	Подп. и дата				
Изд. № докум.	Подп. и дата				
Изд. № докум.	Подп. и дата				
Изд. № докум.	Подп. и дата				
Изд. № докум.	Подп. и дата				
Изд. № докум.	Подп. и дата				
Изд. № докум.	Подп. и дата				
Изд. № докум.	Подп. и дата				
Изд. № докум.	Подп. и дата				
Изд. № докум.	Подп. и дата				
Изд. № докум.	Подп. и дата				
Изд. № докум.	Подп. и дата				
Изд. № докум.	Подп. и дата				
Изд. № докум.	Подп. и дата				
Изд. № докум.	Подп. и дата				
Изд. № докум.	Подп. и дата				
Изд. № докум.	Подп. и дата				
Изд. № докум.	Подп. и дата				
Изд. № докум.	Подп. и дата				
Изд. № докум.	Подп. и дата				
Изд. № докум.	Подп. и дата				
Изд. № докум.	Подп. и дата				
Изд. № докум.	Подп. и дата				
Изд. № докум.	Подп. и дата				
Изд. № докум.	Подп. и дата				
Изд. № докум.	Подп. и дата				
Изд. № докум.	Подп. и дата				
Изд. № докум.	Подп. и дата				
Изд. № докум.	Подп. и дата				
Изд. № докум.	Подп. и дата				
Изд. № докум.	Подп. и дата				
Изд. № докум.	Подп. и дата				

Приморско-Ахтарский район от 29 июня 2022 года № 198 «О внесении изменений в местные нормативы градостроительного проектирования Приморско-Ахтарского городского поселения Приморско-Ахтарского района»), при проектировании многоквартирных домов в границах отведенного земельного участка следует предусматривать места для хранения и парковки автомобилей из расчета одно машино-место на 80 кв.м площади квартир.

Площадь квартир - 5011 шт.

Минимальное количество парко мест — 63 маш/мест.

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

Согласно Муниципальных норм градостроительного проектирования Приморско-Ахтарского городского поселения минимальные значения составляют:

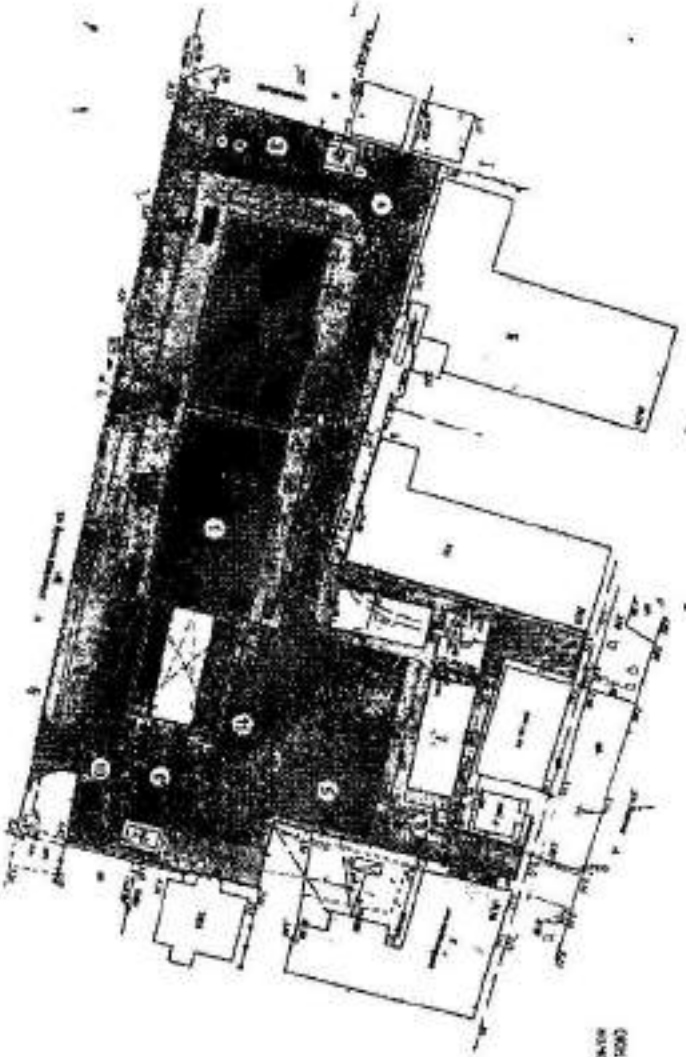
Детские площадки — 125,3 м²;

Площадка отдыха взрослых -20 м²;

Площадка для занятия физкультурой — 375,8 м²;

5. Согласно правил землепользования и застройки Приморско-Ахтарского городского поселения Приморско-Ахтарского района минимальный коэффициент использования территории – 0,8 максимальный – 1,5
коэффициент использования проектируемой территории – 1,03

№ п/п	№ подл.	Площ. и дата	Инв. № докл.	Взам. инв. №	Площ. и дата	Лист
						18



Южная сторона здания

Северная сторона здания



Схема застройки территории



Составлено в соответствии с проектом "Техническое задание" - проектными работами по проектированию объектов в составе территории и территории объектов в соответствии с проектом. Проект разработан на основании проектной документации, предоставленной заказчиком. Проект разработан в соответствии с требованиями проектной документации. Проект разработан в соответствии с требованиями проектной документации.

Титульный лист

Составление плана в соответствии с проектом

№ п/п	Наименование	Единица измерения	Количество
1	Проектирование территории	шт.	1
2	Проектирование объектов	шт.	1
3	Проектирование объектов	шт.	1
4	Проектирование объектов	шт.	1
5	Проектирование объектов	шт.	1
6	Проектирование объектов	шт.	1
7	Проектирование объектов	шт.	1
8	Проектирование объектов	шт.	1
9	Проектирование объектов	шт.	1
10	Проектирование объектов	шт.	1
11	Проектирование объектов	шт.	1

Условные обозначения:

- Условные обозначения объектов
- Условные обозначения объектов
- Условные обозначения объектов
- Условные обозначения объектов
- Условные обозначения объектов
- Условные обозначения объектов
- Условные обозначения объектов
- Условные обозначения объектов
- Условные обозначения объектов
- Условные обозначения объектов
- Условные обозначения объектов

Рекомендации по использованию

Рекомендации по использованию: Проект разработан в соответствии с требованиями проектной документации. Проект разработан в соответствии с требованиями проектной документации. Проект разработан в соответствии с требованиями проектной документации.

Дата составления: 2023 г. 10 мес. 15 дн.

Составитель: [Имя]

Лист 1 из 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»

**МАТЕРИАЛЫ ПО
ОБОСНОВАНИЮ ПРОЕКТА
ПЛАНИРОВКИ**

2023 год

№ п/п	№ докум.	Почт. и дата	№ докум.	Взам. инв. №	Почт. и дата				
Лист	Мам.	№ докум.	Почт.	Дата					Лист
									20

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

Инд. № листа	Листы, у дора	Инд. № листа	Взам. инв. №	Листы, у дора	Листы, у дора	Листы
						22



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

Границы сформированных земельных участков представлены на публичной кадастровой карте <http://pkk5.rosreestr.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

№ п/п	№ листа	Подп. и дата	№ док.	Дата	Лист	
						Лист
						26

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

Лит.	Изм.	№ докум.	Подп.	Дата	Лист
№ п/п	№ п/п	№ п/п	№ п/п	№ п/п	№ п/п
Лит.	Изм.	№ докум.	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 суглинистых берегов.

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

Лист и дата	Лист и дата	Лист и дата	Лист и дата	Лист и дата
№ док.	№ док.	№ док.	№ док.	№ док.
Изм.	Изм.	Изм.	Изм.	Изм.
Изм.	Изм.	Изм.	Изм.	Изм.

Лист	Изм.	№ док.	Подп.	Дата	Лист
					31

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

Подтопление. В связи с небольшими 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

Инд. № листа	Лист	Изм.	№ док.	Подп.	Дата	Лист
Лист						
Инд. № докум.						
Взам. инв. №						
Лист						
Инд. № докум.						
Лист						

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 нижнечетвертичного возраста, легкие, пылеватые, твердые, включающие прослой, линзы мелких песков (ИГЭ-11).

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

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

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, водоохраные 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.

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

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.

Изд. №	№ подл.	Подп. и дата	Инд. № дубл.	Взам. инв. №	Подп. и дата						Лист
						Лист	Изм.	№ докум.	Подп.	Дата	35



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,

№ п/п	№ докум.	Подп.	Дата		Лист
					38

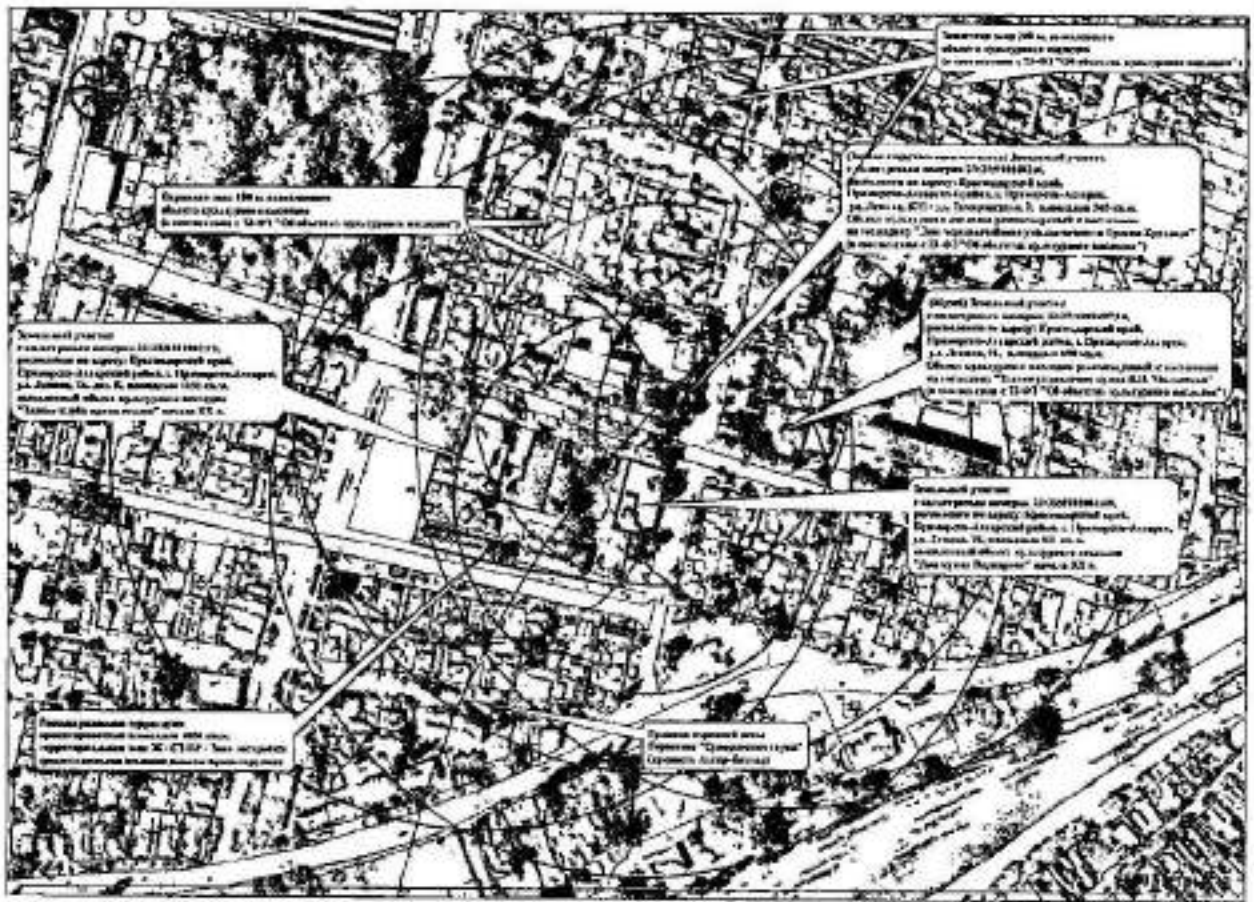


Рис.6. Объекты культурного наследия.

1.4 Транспортная инфраструктура.

В непосредственной близости от проектируемой территории имеется сеть общественного транспорта. В настоящее время в границах планировочной территории по ул. Братяв 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.	Лист	Лист	Изм.	№ докум.	Подп.	Дата	Лист
Инв. № дубля	Лист	Лист	Изм.	№ докум.	Подп.	Дата	Лист
Взам. инв. №	Лист	Лист	Изм.	№ докум.	Подп.	Дата	Лист
Лист и дата	Лист	Лист	Изм.	№ докум.	Подп.	Дата	Лист
Лист и дата	Лист	Лист	Изм.	№ докум.	Подп.	Дата	Лист

Хранение транспорта:

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

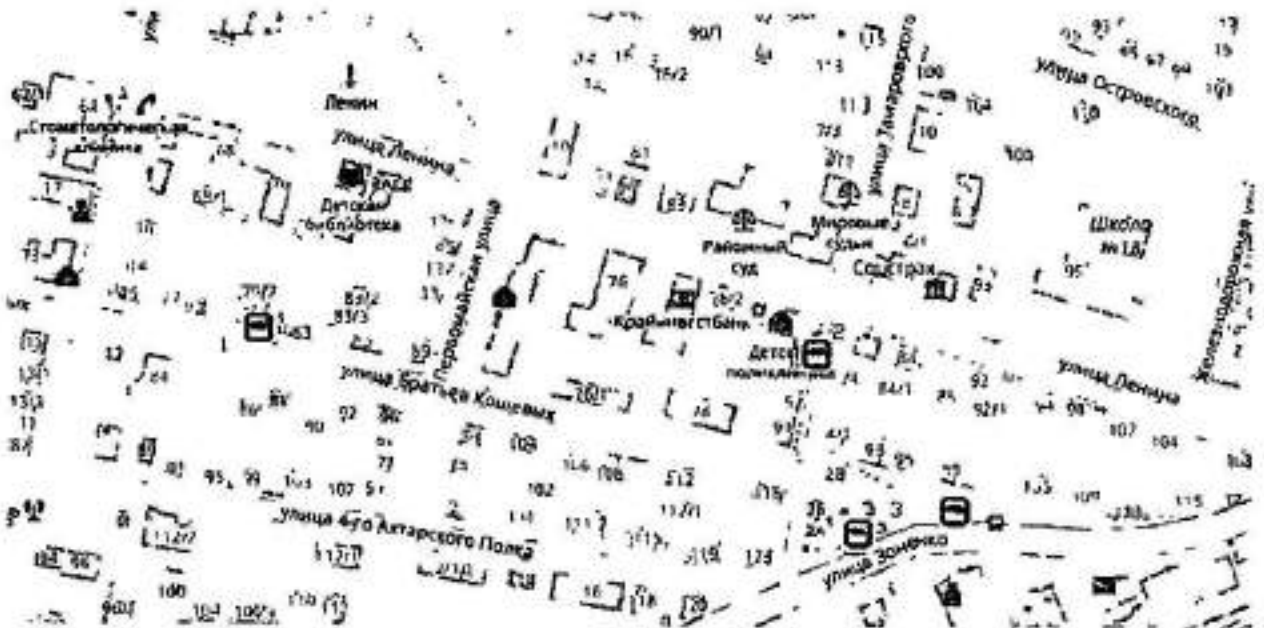


Рис.7. Схема остановок городского общественного транспорта.

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;

Инв. № град.	Площ. и дата	Инв. № д/д/д	Власт. инв. №	Площ. и дата	Лист
					41

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 «Рыбозавод» 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

Инв. № подл.	Подп. и дата	Инв. № докум.	Подп. и дата	Лист	
					Лист
Лист	Изм.	№ докум.	Подп.	Дата	43

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



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.

Инд. № подл.	Лист и доля	Инд. № д.з.б.	Взам. инв. №	Лист и доля					
Лист	Изм.	№ докум.	Подп.	Дата					
					Лист				
					45				



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.

Инв. № поэта	Лист. и дата	Инв. № докум.	Вариант, инв. №	Лист. и дата	Лист				
					Лист	Нап.	№ докум.	Подп.	Дата

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 надежности, 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.	Лист	Изм.	№ докум.	Подп.	Дата		Лист
							Лист
Инв. № подл.	Лист	Изм.	№ докум.	Подп.	Дата		Лист
Инв. № подл.	Лист	Изм.	№ докум.	Подп.	Дата		Лист

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

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,

Инд. № листа	Листы в сборе	Инд. № докум.	Взам. инв. №	Листы в сборе						Лист
					Лист	Изм.	№ докум.	Подп.	Дата	50

