

*Заказчик: Кулагин Александр Геннадьевич*

**ВНЕСЕНИЕ ИЗМЕНЕНИЙ В ДОКУМЕНТАЦИЮ ПО  
ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ  
(ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ)**

**Объект:**

**«Документация по проекту планировки и проекту межевания  
территории в границах муниципального образования  
Туапсинский район по объекту:  
«Квартал жилой застройки «Спортивный»  
в с. Небуг Туапсинского района Краснодарского края»**

**Том 1**

**Автор тома: МУП «АГЦ Туапсинского района»  
г. Туапсе, 2021**

*Заказчик: Кулагин Александр Геннадьевич*

**ВНЕСЕНИЕ ИЗМЕНЕНИЙ В ДОКУМЕНТАЦИЮ ПО ПЛАНИРОВКЕ  
ТЕРРИТОРИИ**

**(ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ)**

**Объект:**

**«Документация по проекту планировки и проекту межевания  
территории в границах муниципального образования Туапсинский  
район по объекту: «Квартал жилой застройки «Спортивный»  
в с. Небуг Туапсинского района Краснодарского края»**

**Том 1**

**Часть 1**

**(Основная часть проекта планировки территории)**

**Графические материалы.**

**Пояснительная записка.**

**Том 1**

**Часть 2**

**(Материалы по обоснованию проекта планировки территории)**

**Графические материалы.**

**Пояснительная записка.**

*Изм. 1, от 02.11.2021г.*

**Директор**

**Козловский Е. В.**

**Автор тома: МУП «АГЦ Туапсинского района»  
г. Туапсе, 2021**

*Заказчик: Кулагин Александр Геннадьевич*

**ВНЕСЕНИЕ ИЗМЕНЕНИЙ В ДОКУМЕНТАЦИЮ ПО  
ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ  
(ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ)**

**Объект:**

**«Документация по проекту планировки и проекту межевания территории в  
границах муниципального образования Туапсинский  
район по объекту: «Квартал жилой застройки «Спортивный»  
в с. Небуг Туапсинского района Краснодарского края»**

**Том 1  
Часть 1**

**Утверждаемая часть  
проекта планировки территории**

**Автор тома: МУП «АГЦ Туапсинского района»  
г. Туапсе, 2021**

**ВНЕСЕНИЕ ИЗМЕНЕНИЙ В ДОКУМЕНТАЦИЮ ПО ПРОЕКТУ  
ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ В ГРАНИЦАХ МУНИЦИПАЛЬНОГО  
ОБРАЗОВАНИЯ ТУАПСИНСКИЙ РАЙОН ПО ОБЪЕКТУ: «КВАРТАЛ  
ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ «СПОРТИВНЫЙ» В С. НЕБУГ ТУАПСИНСКОГО  
РАЙОНА КРАСНОДАРСКОГО КРАЯ».**

**ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ.**

**ТОМ I. ОСНОВНАЯ (УТВЕРЖДАЕМАЯ) ЧАСТЬ ПРОЕКТА  
ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ  
ПЕРЕЧЕНЬ МАТЕРИАЛОВ**

	Наименование документа	Масштаб
	<b>Проект планировки территории.</b>	
	<b>Том I. Основная часть проекта планировки территории</b>	
	<b>Текстовая часть</b>	
	Введение	
	Исходные данные для проектирования	-
	Положения о характеристиках планируемого развития территории	
	Положения об очередности планируемого развития территории	
	<b>Графическая часть</b>	
	Чертеж планировки территории	1:1 000



ЧАСТЬ I. ТЕКСТОВАЯ ЧАСТЬ ОСНОВНОЙ ЧАСТИ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

ВВЕДЕНИЕ.

ОСНОВАНИЕ ДЛЯ РАЗРАБОТКИ ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ И ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ ДЛЯ ПРОЕКТИРОВАНИЯ.

ПОЛОЖЕНИЯ О ХАРАКТЕРИСТИКАХ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ, В ТОМ ЧИСЛЕ О ПЛОТНОСТИ И ПАРАМЕТРАХ ЗАСТРОЙКИ ТЕРРИТОРИИ (В ПРЕДЕЛАХ, УСТАНОВЛЕННЫХ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫМ РЕГЛАМЕНТОМ), О ХАРАКТЕРИСТИКАХ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ЖИЛОГО, ПРОИЗВОДСТВЕННОГО, ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВОГО И ИНОГО НАЗНАЧЕНИЯ И НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ФУНКЦИОНИРОВАНИЯ ТАКИХ ОБЪЕКТОВ И ОБЕСПЕЧЕНИЯ ЖИЗНЕДЕЯТЕЛЬНОСТИ ГРАЖДАН ОБЪЕКТОВ КОММУНАЛЬНОЙ, ТРАНСПОРТНОЙ, СОЦИАЛЬНОЙ ИНФРАСТРУКТУР, В ТОМ ЧИСЛЕ ОБЪЕКТОВ, ВКЛЮЧЕННЫХ В ПРОГРАММЫ КОМПЛЕКСНОГО РАЗВИТИЯ СИСТЕМ КОММУНАЛЬНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ, ПРОГРАММЫ КОМПЛЕКСНОГО РАЗВИТИЯ ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ, ПРОГРАММЫ КОМПЛЕКСНОГО РАЗВИТИЯ СОЦИАЛЬНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ И НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ В ГРАНИЦАХ ЭЛЕМЕНТА ПЛАНИРОВОЧНОЙ СТРУКТУРЫ

ПОЛОЖЕНИЯ ОБ ОЧЕРЕДНОСТИ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ, СОДЕРЖАЩИЕ ЭТАПЫ ПРОЕКТИРОВАНИЯ, СТРОИТЕЛЬСТВА, РЕКОНСТРУКЦИИ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ЖИЛОГО, ПРОИЗВОДСТВЕННОГО, ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВОГО И ИНОГО НАЗНАЧЕНИЯ И ЭТАПЫ СТРОИТЕЛЬСТВА, РЕКОНСТРУКЦИИ НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ФУНКЦИОНИРОВАНИЯ ТАКИХ ОБЪЕКТОВ И ОБЕСПЕЧЕНИЯ ЖИЗНЕДЕЯТЕЛЬНОСТИ ГРАЖДАН ОБЪЕКТОВ КОММУНАЛЬНОЙ, ТРАНСПОРТНОЙ, СОЦИАЛЬНОЙ ИНФРАСТРУКТУР, В ТОМ ЧИСЛЕ ОБЪЕКТОВ, ВКЛЮЧЕННЫХ В ПРОГРАММЫ КОМПЛЕКСНОГО РАЗВИТИЯ СИСТЕМ КОММУНАЛЬНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ, ПРОГРАММЫ КОМПЛЕКСНОГО РАЗВИТИЯ ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ, ПРОГРАММЫ КОМПЛЕКСНОГО РАЗВИТИЯ СОЦИАЛЬНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ.

## ВВЕДЕНИЕ

- 1) В соответствии со ст. 41 Градостроительного кодекса РФ (далее – ГК РФ) подготовка документации по планировке территории осуществляется в целях обеспечения устойчивого развития территорий, выделения элементов планировочной структуры (кварталов, микрорайонов, иных элементов), установления границ земельных участков, на которых расположены объекты капитального строительства, границ земельных участков, предназначенных для строительства и размещения линейных объектов. Порядок подготовки документации по планировке территории регламентируется ст. 46 ГК РФ.
- 2) Подготовка документации по планировке территории осуществляется в целях обеспечения устойчивого развития территорий, в том числе выделения элементов планировочной структуры, установления границ земельных участков, установления границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства.
- 3) Документация по планировке и межеванию территории утверждена постановлением администрации муниципального образования Туапсинский район № 861 от 30.06.2020 г.
- 4) Внесение изменений в документацию по планировке территории выполнено на основании постановления администрации муниципального образования Туапсинский район № 1219 от 04.08.2021 г. «О разрешении внесения изменений в документацию по проекту планировки и проекту межевания по объекту: «Квартал жилой застройки «Спортивный» в с.Небуг Туапсинского района Краснодарского края, утвержденную постановлением администрации муниципального образования Туапсинский район № 861 от 30.06.2020 г.
- 5) Основанием для разработки Проекта является Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 г. № 190-ФЗ, в последней редакции.
- 6) Проект разработан в соответствии со следующими техническими и нормативно-правовыми документами:
  - Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 г. № 190-ФЗ;
  - Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 г. № 136-ФЗ;
  - Федеральный закон от 22.07.2008 г. № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности»;
  - СП 59.13330.2012 «Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения. Актуализированная редакция СНиП 35-01-2001»;
  - СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов», утвержден Постановлением Главного государственного санитарного врача РФ от 25.09.2007 г. № 74;
  - СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений». Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*;
  - СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений». Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\* (в части пунктов включенных в перечень национальных стандартов и сводов правил (частей таких стандартов и сводов правил), в результате применения которых на обязательной основе обеспечивается соблюдение требований Федерального закона от 30.12.2009 №384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений», утвержденный постановлением Правительства Российской Федерации от 26.12.2014 №1521;

- Приказ Департамента по архитектуре и градостроительству Краснодарского края от 16.04.2015 № 78 «Об утверждении нормативов градостроительного проектирования Краснодарского края» с изменениями на 17 ноября 2020 года
  - Закон Краснодарского края от 21.07.2008 № 1540-КЗ «Градостроительный кодекс Краснодарского края» (принят ЗС КК 16.07.2008).
- 7) Местные нормативы градостроительного проектирования Небугского сельского поселения Туапсинского района Краснодарского края (Решение Совета муниципального образования Туапсинский район от 29 июля 2016 года № 483) Проект разработан на основе Генерального плана Небугского сельского поселения, утвержденный Решением Совета МО Туапсинский район от 31 января 2014 года № 68 с изменениями от 2019 года и Правил землепользования и застройки Небугского сельского поселения Туапсинского района, утвержденные решением Совета МО Туапсинский район от 27 июня 2014 года № 126 (с актуальными изменениями)
- 8) Проект выполнен с использованием топографической подосновы М 1:500, 1:2000 в электронном виде в растровом формате с использованием AutoCAD.

**ПОЛОЖЕНИЯ О ХАРАКТЕРИСТИКАХ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ, в том числе о плотности и параметрах застройки территории (в пределах, установленных градостроительным регламентом), о характеристиках объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, в том числе объектов, включенных в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программы комплексного развития транспортной инфраструктуры, программы комплексного развития социальной инфраструктуры и необходимых для развития территории в границах элемента планировочной структуры.**

Документация по планировке территории выполняется в целях обеспечения устойчивого развития территории, определения параметров планируемого строительства систем социального, транспортного обслуживания и инженерно-технического обеспечения, необходимых для развития территории, изменившихся в результате изменения нормативного законодательства и установления границ зон, где размещаются объекты капитального строительства.

На сегодняшний день на рассматриваемой территории нет объектов, включенных в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программы комплексного развития транспортной инфраструктуры, программы комплексного развития социальной инфраструктуры и необходимых для развития территории в границах элемента планировочной структуры.

### **1.1. Основание для разработки документации по планировке территории.**

Документация по планировке территории (проект планировки и межевания территории) для размещения объекта: «Квартал жилой застройки «Спортивный»» подготовлена на основании:

- постановления администрации МО Туапсинский район «О разрешении разработки документации по планировке территории в границах МО Туапсинский

район по объекту: «Квартал жилой застройки «Спортивный» от «11» октября 2019 г. № 1694;

- постановления администрации МО Туапсинский район «О внесении изменений в документацию по планировке территории в границах МО Туапсинский район по объекту: «Квартал жилой застройки «Спортивный» от «11» октября 2019 г. № 1694;

- договора, заключенного с МУП «АГЦ Туапсинского района» от 19 октября 2021 г. г. № 03-301;

- на основании действующего законодательства.

## **1.2. Исходные данные для разработки документации по планировке территории (проект планировки и межевания территории):**

- задание на проектирование;

- Генеральный план Небугского сельского поселения, утвержденный Решением Совета МО Туапсинский район от 31 января 2014 года № 68 с изменениями от 2019 года;

- Правила землепользования и застройки Небугского сельского поселения Туапсинского района, утвержденные решением Совета МО Туапсинский район от 27 июня 2014 года № 126 (с актуальными изменениями);

- Местные нормативы градостроительного проектирования Небугского сельского поселения Туапсинского района Краснодарского края (Решение Совета муниципального образования Туапсинский район от 29 июля 2016 года № 483).

## **1.3. Сведения о расположении элемента планировочной структуры (проектируемого земельного участка) в планировочной структуре поселения.**

Проектируемый земельный участок расположен на следующих территориях Туапсинского района Краснодарского края:

- Небугское сельское поселение (населенный пункт – село Небуг)

Используемая система координат – МСК-23.

Используемая система высот – Балтийская.

Согласно Правилам землепользования и застройки Небугского сельского поселения Туапсинского района, проектируемый земельный участок расположен в зоне застройки многоэтажными жилыми домами (**Ж4**).

**Градостроительные регламенты по видам и параметрам разрешенного использования недвижимости.**

## **ЖИЛЫЕ ЗОНЫ**

Жилые зоны предназначены для организации благоприятной и безопасной среды проживания населения, отвечающей его социальным, культурным, бытовым и другим потребностям. В состав жилых зон включаются зоны застройки индивидуальными жилыми домами (в том числе одноэтажными, мансардными, двухэтажными и трехэтажными), зоны застройки малоэтажными жилыми домами (многоквартирными - не более 4 этажей, блокированными и секционными до 3 этажей включительно, с приквартирными земельными участками), зоны застройки среднеэтажными жилыми домами (5-8 этажей), зоны застройки многоэтажными жилыми домами (9 и более этажей).

В них допускается размещение отдельно стоящих, встроенных или пристроенных объектов социального и коммунально-бытового назначения, объектов здравоохранения, объектов дошкольного, начального общего и среднего (полного) общего образования, культовых зданий, стоянок и гаражей для автомобильного транспорта, в том числе многоэтажных, иных объектов, связанных с проживанием граждан и не оказывающих негативного воздействия на окружающую среду. В состав жилых зон могут включаться также территории, предназначенные для ведения садоводства и дачного хозяйства.

Жилые зоны Небугского сельского поселения формируются из территорий:

- 1) застройки индивидуальными жилыми домами, занимающей подавляющую часть селитебной зоны в западной, юго-западной частях поселения;
- 2) застройки среднеэтажными жилыми домами, занимающей преимущественно территории на окраинах населенных пунктов;
- 3) застройки многоэтажными жилыми домами, расположенной в западной части сельского поселения;
- 4) жилой курортной застройки – находящейся на периферии населенных пунктов.
- 5) застройки среднеэтажными жилыми домами.

### **Ж4 Зона застройки многоэтажными жилыми домами**

Зона предназначена для высокоплотной застройки многоквартирными многоэтажными (9 этажей и более) жилыми домами, допускается размещение объектов социального и культурно - бытового обслуживания населения, преимущественно местного значения, иных объектов согласно градостроительным регламентам.

Основные виды и параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства	Условно разрешенные виды и параметры использования земельных участков и объектов капитального строительства
1	2
Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.6)	Среднеэтажная жилая застройка (2.5)
Хранение автотранспорта (2.7.1)	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка (2.1.1)
Общественное использование объектов капитального строительства (3.0)	Для индивидуального жилищного строительства (2.1)
	Блокированная жилая застройка (2.3)
Земельные участки (территории) общего пользования (12.0)	Деловое управление (4.1)
Улично-дорожная сеть (12.0.1)	Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы) (4.2)
Благоустройство территории (12.0.2)	Рынки (4.3)
Обеспечение занятий спортом в помещениях (5.1.2)	Магазины (4.4)
Площадки для занятий спортом (5.1.3)	Банковская и страховая деятельность (4.5)
Оборудованные площадки для занятий спортом (5.1.4)	Общественное питание (4.6)
Обеспечение внутреннего правопорядка (8.3)	Гостиничное обслуживание (4.7)
Связь (6.8)	Служебные гаражи (4.9)
Историко-культурная деятельность (9.3)	Объекты дорожного сервиса (4.9.1)
	Автомобильные мойки (4.9.1.3)
	Выставочно-ярмарочная деятельность (4.10)
	Легкая промышленность (6.3)
	Пищевая промышленность (6.4)
	Предпринимательство (4.0)

Вспомогательные виды и параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства

Виды использования	Предельные параметры разрешенного строительства
1	2
<p>Площадки для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста, для отдыха взрослого населения, для занятий физкультурой, для хозяйственных целей и выгула собак.</p> <p>Гостевые автостоянки для парковки легковых автомобилей посетителей.</p>	<p>минимальная/максимальная площадь земельных участков – принимать в соответствии с основным видом разрешенного использования земельного участка;</p> <p>минимально допустимое расстояние от окон жилых и общественных зданий до площадок:</p> <p>для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста - не менее 12 м;</p> <p>для отдыха взрослого населения - не менее 10 м;</p> <p>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;</p> <p>для хозяйственных целей - не менее 20 м;</p> <p>для выгула собак - не менее 40 м;</p> <p>расстояния от площадок для сушки белья не нормируются.</p> <p>расстояния от площадок для хозяйственных целей до наиболее удаленного входа в жилое здание - не более 100 м;</p> <p>остальные предельные параметры застройки (отступы от границ земельного участка, максимальный процент застройки) принимать в соответствии с основным видом разрешенного использования земельного участка.</p>
<p>Площадки для сбора твердых бытовых отходов.</p>	<p>минимальная/максимальная площадь земельных участков принимать в соответствии с основным видом разрешенного использования земельного участка;</p> <p>расстояние от площадок с контейнерами до окон жилых домов, границ участков детских, лечебных учреждений, мест отдыха должны быть не менее 20 м, и не более 100 м;</p> <p>общее количество контейнеров не более 5 шт.;</p> <p>высота ограждения - не более 2 м;</p> <p>остальные предельные параметры застройки (отступы от границ земельного участка, максимальный процент застройки, отступ от красной линии) принимать в соответствии с основным видом разрешенного использования земельного участка.</p>
<p>Объекты инженерно-технического обеспечения и линейные объекты вспомогательного</p>	<p>минимальная/максимальная площадь земельных участков – принимать в соответствии с основным видом разрешенного использования земельного участка;</p> <p>остальные предельные параметры застройки (отступы от</p>



1	2
инженерного назначения (газопроводы, линии электроснабжения, водопроводы, линии связи), индивидуальные резервуары для хранения воды, скважины для забора воды, индивидуальные колодцы, бассейны.	границ земельного участка, максимальный процент застройки, отступ от красной линии максимальное количество этажей) принимать в соответствии с основным видом разрешенного использования земельного участка; для линейных объектов не устанавливаются.

Согласно Классификатору видов разрешенного использования земельных участков, утвержденному приказом Минэкономразвития России от 01.09.2014 № 540, проектируемый земельный участок имеет вид разрешенного использования **«Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.6)»** (Размещение многоквартирных домов этажностью девять этажей и выше; благоустройство и озеленение придомовых территорий; обустройство спортивных и детских площадок, хозяйственных площадок и площадок для отдыха; размещение подземных гаражей и автостоянок, размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома в отдельных помещениях дома, если площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 15% от общей площади дома)

Согласно ГП и ПЗЗ Небугского сельского поселения, а также данным Росреестра, проектируемый земельный участок расположен в границах зон с особыми условиями использования территории:

- Часть водоохранной зоны реки Небуг (частично) по данным Росреестра;
- Прибрежная защитная полоса (частично) по данным Росреестра;
- Защитная зона объектов культурного наследия по ПЗЗ;
- Граница береговой полосы (территория общего пользования);
- Заболачиваемость части территории. В период экстремально большого количества осадков возможно частичное затопление. Боковая эрозия и связанные с ней оползневые и обвальные процессы. Подтопление (частично);

- Эрозия временных, мелких водотоков. Возможно локальное подтопление и связанные с ним проявления просадочности и набухания глинистых пород. Небольшие селевые выносы, захватывающие притыловые части предгорной равнины (частично);

- Кратковременное затопление, с периодичностью до нескольких раз в год и эрозионная деятельность временных потоков в период выпадения большого количества осадков. Оползневые, обвально-осыпные процессы (по ГП и ПЗЗ);

- Зона затопления территории с. Небуг Небугского сельского поселения Туапсинского района Краснодарского края при половодьях и паводках р. Небуг 1% обеспеченности (по данным Росреестра);

- Зона подтопления территории с. Небуг Небугского сельского поселения Туапсинского района Краснодарского края при половодьях и паводках р. Небуг 1% обеспеченности (по данным Росреестра);

- Граница II зоны санитарной охраны курортов (Согласно материалам обоснования генеральных планов поселений муниципального образования Туапсинский район границы зон санитарной охраны курортов в утвержденном проекте Округа санитарной охраны курортов Туапсинского района указаны некорректно, цифровая версия отсутствует, в государственный реестр кадастра недвижимости границы не включены. В связи с этим в графических материалах генеральных планов поселений муниципального образования Туапсинский район границы зон санитарной охраны курортов нанесены с условной степенью точности и подлежат дополнительному внесению изменений после утверждения проекта корректировки округа санитарной охраны Туапсинской группы курортов);

- Охранная зона водопровода (частично);

- Охранная зона газопровода (частично).

#### **1.4. Сведения о памятниках культуры.**

По данным государственного реестра объектов культурного наследия (памятников истории и культуры), списка выявленных объектов культурного наследия Туапсинского района Краснодарского края, материалам архива Управления государственной охраны объектов культурного наследия Краснодарского края, материалам Генерального плана Небугского сельского поселения, испрашиваемый земельный участок частично расположен в границах защитной зоны объектов культурного наследия.

Для сохранения объектов культурного наследия устанавливается граница охранной зоны в размере 100 м. от границ памятника по всему его периметру, для курганов высотой до 1 м. – 50 м. от границ памятника по всему его периметру. Данные границы зон охраны являются предупредительной мерой по обеспечению сохранности объекта культурного наследия до разработки и утверждения проектов зон охраны объектов культурного наследия.

В границах защитной зоны объектов культурного наследия по согласованию с краевым органом охраны объектов культурного наследия допускаются работы, не создающие угрозы повреждения, разрушения, предусмотренные законодательством РФ (ч. 13 ст. 25.1 Закона Краснодарского края от 06.02.2003 №558-КЗ). В соответствии с ч. 4 ст. 99 Земельного кодекса РФ, использование земельных участков, расположенных в зонах охраны, определяется правилами землепользования и застройки и в соответствии с требованиями охраны памятников истории и культуры.

Обязательным требованием, направленным на сохранение объекта культурного наследия при проведении землеустроительных, земельных, строительных, мелиоративных, хозяйственных и иных работ в границах его зон охраны, является проведение археологического надзора за ходом работ (Свод реставрационных правил «Рекомендации по проведению научно-исследовательских, изыскательских, проектных и производственных работ, направленных на сохранение объектов культурного наследия (памятников истории и культуры народов Российской Федерации», СРП-2007, 4-я редакция).

#### ТРЕБОВАНИЯ:

В связи с расположением части отводимого участка в границах зоны объектов культурного наследия, необходимо:

- 1) Все виды земляных и строительных работ в границах зон охраны производить только под надзором специалиста-археолога;
- 2) О начале проведения земляных работ и привлекаемой для проведения археологического надзора специализированной организации сообщать в Управление государственной охраны объектов культурного наследия Краснодарского края в письменном виде не позднее 10-и дней до начала работ (тел./факс(861)268-32-23; e-mail: uorn@krasnodar.ru);
- 3) В случае обнаружения в ходе надзора специалистом археологических предметов и/или объектов, работы будут приостановлены до решения вопроса о сохранении объекта археологического наследия;
- 4) Все вышеуказанные работы проводить за счет средств Заказчика.

#### ВЫВОДЫ:

Необходимо согласование хозяйственного освоения земельного участка работ с Управлением государственной охраны объектов культурного наследия Краснодарского края.

## **II. ПАРАМЕТРЫ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ.**

### **2.1 Параметры элемента планировочной структуры (проектируемого земельного участка).**

Формирование границ земельного участка определено на основе вариантной оценки, экономической целесообразности и экологической допустимости из предложенных возможных вариантов. Проектируемый земельный участок с видом разрешенного использования «**Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.6)**» образован путем объединения ранее перераспределенных земельных участков с КН: 23:33:0906001:1739; 23:33:0906001:1743; 23:33:0906001:1737 с ранее образованными земельными участками: 23:33:0906001:1740; 23:33:0906001:1701; 23:33:0906001:1702; 23:33:0906001:1703; 23:33:0906001:1744; 23:33:0906001:1705; 23:33:0906001:1706; 23:33:0906001:1707; 23:33:0906001:1708; 23:33:0906001:1709; 23:33:0906001:1710; 23:33:0906001:1711; 23:33:0906001:1712; 23:33:0906001:1713; 23:33:0906001:1714; 23:33:0906001:1715; 23:33:0906001:1716; 23:33:0906001:1717; 23:33:0906001:1718; 23:33:0906001:1719; 23:33:0906001:1720; 23:33:0906001:1721; 23:33:0906001:1722; 23:33:0906001:1723; 23:33:0906001:1724; 23:33:0906001:1725; 23:33:0906001:1726; 23:33:0906001:1727; 23:33:0906001:1728; 23:33:0906001:1729; 23:33:0906001:1730; 23:33:0906001:1731; 23:33:0906001:1732; 23:33:0906001:1733; 23:33:0906001:1734; 23:33:0906001:1735; 23:33:0906001:1736 с образованием земельного участка с условным номером 23:33:0906001: ЗУ1 площадью 54486 кв.м, категория земель - Земли населенных пунктов на территории населенного пункта село Небуг.

### **2.2 Техничко-экономические показатели проектируемой территории**

Согласно предоставленной проектной и технической документации, выполненной на основании пожеланий застройщика, проектом планировки территории предусмотрено размещение многоквартирных домов, зданий общественного назначения, элементов благоустройства и озеленения, стояночных площадок, в том числе подземных автостоянок, спортивных сооружений.

Расположение и ориентация зданий и сооружений выполнены с соблюдением требований СП 42.13330.2016 "Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений" к ориентации и инсоляции помещений. Выдержаны санитарные и противопожарные разрывы между зданиями и сооружениями.

Запроектированы подъезды, которые обеспечивают нормальное транспортное обслуживание проектируемых объектов, в том числе мусороудаление и подъезд пожарных машин в соответствии с требованиями строительных норм и правил.

Размеры элементов планировочной организации земельного участка (ширина проездов, разрывы между сооружениями и т. п.) приняты в соответствии с действующими нормами и правилами.

Согласно предложению по объемно-пространственному решению застройки, отраженной на листе «Чертеж планировки территории» материалов обоснования проекта планировки территории, на рассматриваемой территории предусмотрены следующие объекты:

п/п	Объекты капитального строительства	Единицы измерения	Проектное решение
	Многоэтажные жилые дома в т.ч. Многоэтажные жилые дома 9 эт Многоэтажные жилые дома 18 эт	м <sup>2</sup>	S застр.=14584 S общ.=48766,44
	Здания общественного назначения 3; 6 эт.	м <sup>2</sup>	6000
	Автостоянки (на 655 места)	м <sup>2</sup>	8515
	Численность населения (30 м2/чел)		1625

При формировании границ зон в рамках земельного участка образованы следующие территории.

п/п	Территория	Единицы измерения	Проектное решение
	<b>Территория – всего, в том числе:</b>	<b>га</b>	<b>5,4486</b>
	Территория объектов жилой застройки	га	1,4584
	Территория общественного назначения		0,16874
	Территория общего пользования в т.ч.	га	3,8214

Территория парковок (наземных)	0,4745
Территория парковок (подземных)	0,8600
Территория площадок (внутридворовых, спортивных)	0,58575
Внутриквартальные территории общего пользования (проезды, зеленые зоны)	1,9012

### 2.2.1. Показатели численности населения.

Структура жилищного фонда, дифференцированного по уровню комфорта

Тип жилого дома и квартиры по уровню комфорта	Норма площади жилого дома и квартиры в расчете на одного человека, м <sup>2</sup>	Формула заселения жилого дома и квартиры	Доля в общем объеме жилищного строительства, %
Престижный (бизнес класс)	40	$k = n + 1$ $k = n + 2$	$\frac{10}{15}$
Массовый (эконом класс)	30	$k = n$ $k = n + 1$	$\frac{25}{50}$
Социальный (муниципальное жилище)	20	$k = n - 1$ $k = n$	$\frac{60}{30}$
Специализированный	-	$k = n - 2$ $k = n - 1$	$\frac{7}{5}$
<p><b>Примечания</b></p> <p>1 Общее число жилых комнат в квартире или доме <math>k</math> и численность проживающих людей <math>n</math>.</p> <p>2 Специализированные типы жилища - дома гостиничного типа, специализированные жилые комплексы.</p> <p>3 В числителе - на первую очередь, в знаменателе - на расчетный срок.</p> <p>4 Указанные нормативные показатели не являются основанием для установления нормы реального заселения.</p>			

В рамках разработки документации по планировке территории, согласно расчету предусмотрено проживание 1625 человек, из расчета для жилья **Массового (эконом - класс)** уровня комфортности проживания **30 м<sup>2</sup>** на человека.

### 2.2.2. Расчетная территория микрорайона.

Расчетная территория согласно, приложения Б, СП 42.13330.2011 Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*, для жилых, общественно-деловых зон коэффициенты застройки и коэффициенты плотности застройки приведены для территории квартала (брутто) с учетом необходимых по расчету учреждений и предприятий обслуживания, гаражей; стоянок для автомобилей, зеленых насаждений, площадок и других объектов благоустройства.

территория проектируемого земельного участка составляет:

5,4486 га

коэффициент плотности участка составляет

$$54766,44 / 54486 = 1$$

Где 54766,44 м<sup>2</sup> – общая площадь объектов

54486,0 м<sup>2</sup> – площадь ЗУ

### **2.2.3. Расчет плотности населения.**

Расчетная плотность населения в рамках земельного участка составляет –  $1625/5,4486 = 298$  человек/га, что не превышает нормативную плотность в 330 человек/га.

Проектируемая территория обеспечена следующими объектами коммунальной, транспортной и социальной инфраструктуры:

1) Ближайшее общеобразовательное учреждение (школа) расположено на расстоянии 0,05 км в с. Небуг

2) Ближайшее детское дошкольное учреждение расположено на расстоянии 0,51 км в с. Небуг

3) Ближайшая спортивная школа расположена на расстоянии 0,065 км в с. Небуг.

4) Фельдшерско-акушерский пункт (ФАП) расположен на расстоянии 0,605 км в с. Небуг

5) Ближайший центр повседневного обслуживания расположен на расстоянии не более 300 м.

6) Остановка общественного транспорта расположена на расстоянии 110 метров (ул. Центральная)

7) Проезд общественного и индивидуального транспорта к проектируемому объекту обеспечен по существующей дороге местного значения с ул. Центральная.

### 2.3 Расчет площадок для проектируемых жилых домов.

Расчет размеров площадок производился согласно местным нормативам градостроительного проектирования муниципального образования Туапсинский район Краснодарского края, утвержденными решением Совета муниципального образования Туапсинский район от 28.02.2013 N 691 "Об утверждении местных нормативов градостроительного проектирования муниципального образования Туапсинский район Краснодарского края" (изм. 31.08.2017 г. № 672)

Таблица 1.2.

Наименование	проектные решения		Фактическая величина
	Минимальный уровень обеспеченности	расчет	
Площадки для детей	0,7 м <sup>2</sup> /чел	0,7x1625 = 1137,5 м <sup>2</sup>	1875,5 м <sup>2</sup>
Площадки для отдыха взрослого населения	0,1 м <sup>2</sup> /чел	0,1x1625=162,5 м <sup>2</sup>	230,0 м <sup>2</sup>
Площадки для занятий физкультурой	2,0 м <sup>2</sup> /чел	2,0x1625= 2600,0 м <sup>2</sup>	3232,0* м <sup>2</sup>
Площадки для хозяйственных целей	0,3 м <sup>2</sup> /чел	0,3x 1300=486,9 м <sup>2</sup>	520,0** м <sup>2</sup>
Постоянные стоянки автомашин	363 м/м на 1000 жителей	363x1,625=590 м/м	590 м/м
Гостевые стоянки	40 м/м на 1000 жителей	40x1,625=65 м/м	65 м/м
Гостевые стоянки работников офисов	36,5м/м на 100 чел.	40x1,625=10 м/м	10 м/м
Парковки для МГН работников офисов	10%	10% x 6=3 м/м	3 м/м

Примечание:

\* Согласно местных нормативов градостроительного проектирования муниципального образования Туапсинский район Краснодарского края, допускается уменьшать, но не более чем на 50%, удельные размеры площадок для занятий физкультурой при формировании единого физкультурно-оздоровительного комплекса (ФОК) микрорайона для школьников и населения, в т.ч. на территориях



школ. Такой комплекс находится по адресу Спортивная ул., 12 в 50 м к западу от проектируемой территории.

**\*\*Согласно нормативов градостроительного проектирования Краснодарского края, допускается уменьшать, но не более чем на 80 процентов, удельные размеры площадок для хозяйственных целей при застройке жилыми зданиями в 9 этажей и выше. (Приказ Департамента по архитектуре и градостроительству Краснодарского края от 13.03.2017 N 73).**

При проектировании внутридворовых территорий, недостающие по расчету площадки дворового благоустройства, временно должны быть размещены на территории следующего этапа строительства с соблюдением условия их беспрепятственного функционирования в условиях строительства этого этапа.

Согласно СанПиН 2.1.2.2645-10 п. 8.2.5 и СНиП 2.07.01-89\* раздел 2. хозяйственные площадки для сбора мусора находятся на расстоянии не менее 20 метров до жилых зданий, детских игровых площадок, мест отдыха и занятий спортом, а от площадок для хозяйственных целей до наиболее удаленного входа в жилое здание - не более 100 м.

Общая обеспеченность автостоянками для постоянного хранения автомобилей должна быть не менее 90% расчетного числа индивидуальных легковых автомобилей.

Для работников офиса предусматривается одно парковочное место размерами 3,6х6,0 м для автомобилей маломобильных групп населения.

## **2.4 Расчет количества мусоросборных контейнеров.**

Численность населения на проектируемом участке составляет 1625 чел.

Годовое накопление отходов

$$N_{\text{год}} = N_n \times B \times P$$

где:

$N_n$  – норма накопления ТБО на 1 человека в благоустроенном жилье составляет 2,99 м<sup>3</sup> (согласно Нормативам накоплений твердых коммунальных отходов для населения Краснодарского края, утвержденных постановлением главы администрации (губернатора) Краснодарского края № 175 от 17.03.2017г);

$B$  – численность населения;

$P$  – плотность отходов 0,2т/м<sup>3</sup>;

$$N_{\text{год}} = 2,99 \times 1625 \times 0,2 = 971,75 \text{ м}^3$$

Расчет количества контейнеров

$$K = \frac{N_{\text{год}} \times t \times K1 \times K2}{365 \times V}$$

где:

K - количество контейнеров

N год – годовое накопление отходов;

t – периодичность удаления отходов (1 сут);

V - объем одного сборника = 0,75 м<sup>3</sup> или 0,75\*0,2=0,15 т;

K1 - коэффициент суточной неравномерности накопления мусора (1,25);

K2 - коэффициент, учитывающие контейнеры, которые находятся в мойке, ремонте (1,05).

$$K = (971,75 \times 1 \times 1,25 \times 1,05) \div (365 \times 0,75) = 6,5$$

Проектом предусматривается площадка ТКО с 7 контейнерами и 1 отсеком для негабаритных отходов.

### **3. Характеристики объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур.**

#### **3.1 Транспортная инфраструктура.**

В рамках разрабатываемой документации по планировке территории не предусмотрено строительство новых объектов улично-дорожной сети.

Все основные улицы в жилой застройке уже построены. В рамках границ участка, отводимого под застройку, предусмотрено строительство проезда к жилому дому и проектируемым автостоянкам.

Все существующие поперечные профили улиц и дорог оставлены без изменений.

Согласно Местным нормативам градостроительного проектирования Небугского сельского поселения Туапсинского района Краснодарского края (Решение Совета муниципального образования Туапсинский район от 29 июля 2016 года № 483)., уровень автомобилизации составляет 363 автомобилей на 1000 жителей, следовательно, для расчетного населения для жилой застройки, формируемой в рамках земельного участка, которое составляет 1625 человек, необходимо:

$$363 \times 1625 / 1000 = 590 \text{ парковочных мест.}$$

Количество парковок - 655 м/м

в т.ч. постоянного хранения (363 x 1,625) - 590 м/м

в т.ч. гостевых (40 x 1,625)

- 65 м/м

Проектом предусмотрено размещение 365 парковочных мест на придомовых территориях и специально оборудованных автостоянках и 290 мест на двух подземных парковках. Соответствующее обоснование представлено в «Материалах по обоснованию проекта планировки территории».

На листе ППТ 4 Тома 1 указаны ориентировочные места размещения стоянок для постоянного и временного хранения автотранспорта, а также планируемые улицы, дороги, остановки общественного транспорта и основные пути движения пешеходов.

### **3.2 Социальная инфраструктура.**

#### Детские дошкольные учреждения.

Согласно Местным нормативам градостроительного проектирования Небугского сельского поселения Туапсинского района Краснодарского края (Решение Совета муниципального образования Туапсинский район от 29 июля 2016 года № 483) - при новой застройке территорий и отсутствии демографии следует принимать 81 место на 1 тыс. чел., при этом на территории жилой застройки размещать из расчета 100 мест на 1 тыс. чел).

В Небугском сельском поселении имеется четыре ДДУ (в с. Небуг, с. Агой, п. Тюменский, а. Агуй-Шапсуг). Максимально допустимый уровень территориальной доступности дошкольных образовательных организаций общего типа в поселении не нормируется.

Проектом не предусмотрено в рамках разработки документации по планировке территории строительство новых дошкольных образовательных организаций, следовательно, для расчетного населения в границах проектируемой территории с количеством жильцов 1625 чел. - необходимо 132 места в ДДУ.

Согласно информационного письма Администрации муниципального образования Туапсинский район от 05.10.2020 г №2566/20-04.2 о наличии мест в детских садах в Небугском сельском поселении и с.Ольгинка, возможно размещение 56 детей в ДООУ с. Небуг и 42 детей в ДООУ п. Тюменский. Так же планируется открытие нового детского сада на 150 мест в с.Ольгинка Новомихайловского городского поселения. ДООУ с.Небуг расположено на расстоянии 0,500 км от проектируемого участка. Для возможности посещения детских образовательных учреждений за пределами радиуса обслуживания (Радиус обслуживания 300м, при малоэтажной застройке - 500м) предполагается приобретение специализированного транспортного средства.

#### Общеобразовательная школа.

Минимально допустимый уровень обеспеченности в общеобразовательных организациях составляет 118 мест на 1000 жителей, следовательно, для расчетного населения в границах проектируемого участка – 1625 человек необходимо 192 места.

Обеспеченность общеобразовательными организациями следует принимать с учетом 100% охвата детей неполным средним образованием (I - IX классы) и до 75% детей средним образованием (X - XI классы) при обучении в одну смену;

В Небугском сельском поселении имеется четыре СОШ (в с. Небуг, с. Агой, п. Тюменский, а. Агуй-Шапсуг).

Проектом не предусмотрено в рамках разработки документации по планировке территории строительство новых образовательных организаций. Необходимые по расчету места в общеобразовательных организациях будут изысканы в рамках существующих объектов. Согласно информационного письма Администрации муниципального образования Туапсинский район от 05.10.2020 г №2566/20-04.2 о наличии мест в школах в Небугском сельском поселении, проектная мощность МБОУ СОШ №25 с.Небуг - 640 мест в две смены. В школе в одну смену обучаются в 20 классах-комплектах 479 человек. Проектная мощность МБОУ СОШ №37 п.Тюменский - 480 мест. В школе в одну смену обучаются в 11 классах-комплектах 261 человек. Ближайшее общеобразовательное учреждение (школа №25) расположено на расстоянии 0,05 км в с. Небуг. Для возможности посещения образовательных учреждений за пределами радиуса обслуживания (Радиус обслуживания - 750 м (для начальных классов - 500 м) предполагается приобретение специализированного транспортного средства - школьного автобуса.

#### Объекты обслуживания населения.

Объекты соцкультбыта расположены вдоль основных пешеходно-транспортных артерий (по ул. Центральная), как отдельно стоящие, так и во встроенно-пристроенных помещениях первых этажей жилых домов. Это магазины продовольственных и не продовольственных товаров, магазины кулинарии, предприятия бытового обслуживания (парикмахерские, фотосалоны, салоны красоты, приемные пункты прачечной-химчистки), т.е. объекты ежедневного обслуживания населения.

### **3.3. Коммунальная инфраструктура.**

Согласно письму Администрации Небугского сельского поселения Туапсинского района от 02.12.2021 №2719 существует техническая возможность для подключения (технического присоединения) к сетям инженерно-технического обеспечения, используемого в процессе холодного водоснабжения и водоотведения и наличие свободной мощности, необходимой для осуществления холодного водоснабжения и водоотведения на территории села Небуг.

Решения по инженерному оборудованию территории жилого района выполнены на основании технических соображений собственника земельного участка. Проектом предусмотрена возможность подключения всех планируемых к размещению объектов капитального строительства к общепоселковым магистральным инженерным сетям. Точки подключения будут определены на стадии разработки проектной документации при точной привязке объектов капитального строительства на территории с определением трассировок планируемых коммунальных сетей.

На прилегающей к проектируемому земельному участку территории предполагается строительство набережной р.Небуг. Проход к водному объекту общего пользования предусмотрен по проектируемой территории.

## **4. Сведения об использовании территории на период строительства.**

Проектируемый земельный участок для размещения многоквартирных жилых домов, согласно правилам землепользования и застройки Небугского сельского поселения Туапсинского района, расположен в зоне застройки многоэтажными жилыми домами.

На период строительства предусмотрено использование территории для размещения строительных машин и механизмов, отвалов растительного и минерального грунта, складирования строительных материалов.

Объезды строительной техники предусмотрены по существующим дорогам.

## **5. Положения об очередности планируемого развития территории.**

### **5.1 Этапы проектирования.**

1) Разработка и утверждение проекта планировки и проекта межевания территории.

### **5.2 Этапы строительства.**

На образуемом земельном участке под многоэтажную жилую застройку предполагается строительство жилых домов и объектов общественного использования в 1 этап.

Предполагается строительство набережной реки Небуг.

## **6 . Характеристика объектов капитального строительства**

На земельном участке предполагаются к размещению многоэтажные (9; 18 этажей) многоквартирные жилые дома, здания общественного назначения (3; 6 этажей), две подземные автостоянки вместимостью  $2 \times 145 \text{ м/м} = 290 \text{ м/м}$ , элементы благоустройства и озеленения, стояночные площадки, спортивные сооружения.

Данным проектом строительство объектов не предусмотрено. Выполняется отдельными проектами.

Архитектор

О. Д. Верховлетова





- УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ
- Граница проекта планировки территории
  - Границы участков на кадастровом учете
  - Проектируемые границы зон планируемого размещения объектов кап. строительства (линии минимального отступа от границ ЗУ)
  - Красные линии
  - Контур подземной автостоянки
  - Береговая полоса
  - Жилые здания
  - Объекты общественного назначения
  - Озеленение

Технико-экономические показатели :

Площадь участка	- 5,4 га
Этажность	- 9,18 эт
Продаваемая площадь квартир (с учетом л.п)	- 48766,44 м2
Продаваемая площадь коммерции	- 6000 м2
Количество жителей	- 1625 чел.
Количество площадок	- 5857,5 м2
Количество квартир	- 1748 шт.
в т.ч. Студий	- 1100 шт.
1-но комнатных	- 396 шт
2-х комнатных	- 180 шт
3-х комнатных	- 72 шт
Количество парковок	- 655 м/м
в т.ч. постоянного хранения (363 x 1,625)	-590 м/м
в т.ч. гостевых (40 x 1,625)	65 м/м
Общая площадь подземной парковки	4300 м2 x 2шт = 8600 м2
Количество машиномест	145 м/м x 2шт = 290 м/м
Количество парковочных мест на земле	- 365 м/м

Экспликация проектируемых зданий и сооружений	
№	Наименование
1	Многоэтажный жилой дом (тип 1)
2	Многоэтажный жилой дом (тип 2)
3	Многоэтажный жилой дом (тип 5)
4	Многоэтажный жилой дом со встроенно-пристроенными общественными помещениями (тип 6)
5	Объект общественного назначения
6	Объект общественного назначения
7	Автостоянка подземная
8	Спортивные сооружения

ПРИМЕЧАНИЕ:

1. Согласно картам градостроительного зонирования ПЗЗ Небугского сельского поселения, проектируемый земельный участок расположен в зоне застройки многоэтажными жилыми домами (Ж4)

2. Площадь проектируемого земельного участка **ЗУ 1 - 54486,0 кв.м.**

3. На последующих стадиях проектирования допускается изменения конфигурации и количество объектов капитального строительства при соблюдении основных планировочных решений планируемых технико-экономических показателей.

Краснодарский край, Туапсинский район					
Внесение изменений в документацию по проекту планировки территории в границах муниципального образования Туапсинский район по объекту: «Квартал жилой застройки «Спортивный» в с. Небуг Туапсинского района Краснодарского края».					
Изм.	Кол.уч.	Лист	Ндок.	Подпись	Дата
Проект планировки территории (утверждаемая часть)				Стадия	Лист
				ППТ	1
Чертеж планировки территории М 1:1000				Листов	
Исполнитель				МУП "АГЦ Туапсинского района"	
Верхолетова О.Д.					

Взам. инв. N

Подпись и дата

Инв. N док.

*Заказчик: Кулагин Александр Геннадьевич*

**ВНЕСЕНИЕ ИЗМЕНЕНИЙ В ДОКУМЕНТАЦИЮ ПО  
ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ  
(ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ)**

**Объект:**

**«Документация по проекту планировки и проекту межевания территории в  
границах муниципального образования Туапсинский  
район по объекту: «Квартал жилой застройки «Спортивный»  
в с. Небуг Туапсинского района Краснодарского края»**

**Том 1  
Часть 2**

**Материалы обоснования проекта планировки территории**

**Автор тома: МУП «АГЦ Туапсинского района»  
г. Туапсе, 2021**



**ВНЕСЕНИЕ ИЗМЕНЕНИЙ В ДОКУМЕНТАЦИЮ ПО ПРОЕКТУ  
ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ В ГРАНИЦАХ МУНИЦИПАЛЬНОГО  
ОБРАЗОВАНИЯ ТУАПСИНСКИЙ РАЙОН ПО ОБЪЕКТУ: «КВАРТАЛ  
ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ «СПОРТИВНЫЙ» В С. НЕБУГ ТУАПСИНСКОГО  
РАЙОНА КРАСНОДАРСКОГО КРАЯ».**

**ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ.**

**ТОМ I. МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ ПРОЕКТА  
ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ.**

**ПЕРЕЧЕНЬ МАТЕРИАЛОВ**

<i>№</i>	<b>Наименование документа</b>	<b>Масштаб</b>
<b>Том I. Материалы по обоснованию проекта планировки территории</b>		
<b>Текстовая часть</b>		
Введение		
<b>1</b>	Анализ территории разработки проекта планировки	-
<b>2</b>	Обоснование определения границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства;	
<b>3</b>	Обоснование соответствия планируемых параметров расчетным показателям минимально допустимого уровня обеспеченности территории;	
<b>4</b>	Обоснование очередности планируемого развития территории;	
<b>5</b>	Перечень мероприятий по охране окружающей среды;	
<b>6</b>	Перечень мероприятий по защите территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, в том числе по обеспечению пожарной безопасности и по гражданской обороне.	
<b>Графическая часть</b>		
<b>1</b>	Карта (фрагмент карты) планировочной структуры городского округа с отображением границ элементов планировочной структуры	1:3 000
<b>2</b>	Схема, отображающая местоположение существующих объектов капитального строительства, в том числе линейных объектов, объектов, подлежащих сносу, объектов незавершенного строительства, а также проходы к водным объектам общего пользования и их береговым полосам.	1:1 000
<b>3</b>	Схема границ зон с особыми условиями использования территории. Схема границ территорий объектов культурного наследия	1:1 000
<b>4</b>	Схема организации движения транспорта (включая транспорт общего пользования) и пешеходов, отражающая местоположение объектов транспортной инфраструктуры и учитывающая существующие и прогнозные потребности в транспортном обеспечении на территории. Схема организации улично-дорожной сети	1:1 000
<b>5</b>	Варианты планировочных и объемно-пространственных решений застройки территории в соответствии с проектом планировки территории	1:1 000

## **ЧАСТЬ II. ТЕКСТОВАЯ ЧАСТЬ МАТЕРИАЛОВ ПО ОБОСНОВАНИЮ** (пояснительная записка)

### **ВВЕДЕНИЕ**

- 1) В соответствии со ст. 41 Градостроительного кодекса РФ (далее – ГК РФ) подготовка документации по планировке территории осуществляется в целях обеспечения устойчивого развития территорий, выделения элементов планировочной структуры (кварталов, микрорайонов, иных элементов), установления границ земельных участков, на которых расположены объекты капитального строительства, границ земельных участков, предназначенных для строительства и размещения линейных объектов. Порядок подготовки документации по планировке территории регламентируется ст. 46 ГК РФ.
- 2) Подготовка документации по планировке территории осуществляется в целях обеспечения устойчивого развития территорий, в том числе выделения элементов планировочной структуры, установления границ земельных участков, установления границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства.
- 3) Документация по планировке и межеванию территории утверждена постановлением администрации муниципального образования Туапсинский район № 861 от 30.06.2020 г.
- 4) Внесение изменений в документацию по планировке территории выполнено на основании постановления администрации муниципального образования Туапсинский район № 1219 от 04.08.2021 г. «О разрешении внесения изменений в документацию по проекту планировки и проекту межевания по объекту: «Квартал жилой застройки «Спортивный» в с.Небуг Туапсинского района Краснодарского края, утвержденную постановлением администрации муниципального образования Туапсинский район № 861 от 30.06.2020 г.
- 5) Основанием для разработки Проекта является Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 г. № 190-ФЗ, в последней редакции.
- 6) Проект разработан в соответствии со следующими техническими и нормативно-правовыми документами:
  - Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 г. № 190-ФЗ;
  - Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 г. № 136-ФЗ;
  - Федеральный закон от 22.07.2008 г. № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности»;
  - СП 59.13330.2012 «Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения. Актуализированная редакция СНиП 35-01-2001»;
  - СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов», утвержден Постановлением Главного государственного санитарного врача РФ от 25.09.2007 г. № 74;
  - СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений». Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*;
  - СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений». Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\* (в части пунктов включенных в перечень национальных стандартов и сводов правил (частей таких стандартов и сводов правил), в результате применения которых на обязательной основе обеспечивается соблюдение требований Федерального закона от 30.12.2009 №384-ФЗ «Технический регламент о

- безопасности зданий и сооружений», утвержденный постановлением Правительства Российской Федерации от 26.12.2014 №1521;
- Приказ Департамента по архитектуре и градостроительству Краснодарского края от 16.04.2015 № 78 «Об утверждении нормативов градостроительного проектирования Краснодарского края» с изменениями на 17 ноября 2020 года
  - Закон Краснодарского края от 21.07.2008 № 1540-КЗ «Градостроительный кодекс Краснодарского края» (принят ЗС КК 16.07.2008).
- 7) Местные нормативы градостроительного проектирования Небугского сельского поселения Туапсинского района Краснодарского края (Решение Совета муниципального образования Туапсинский район от 29 июля 2016 года № 483) Проект разработан на основе Генерального плана Небугского сельского поселения, утвержденный Решением Совета МО Туапсинский район от 31 января 2014 года № 68 с изменениями от 2019 года и Правил землепользования и застройки Небугского сельского поселения Туапсинского района, утвержденные решением Совета МО Туапсинский район от 27 июня 2014 года № 126 (с актуальными изменениями)
- 8) Проект выполнен с использованием топографической подосновы М 1:500, 1:2000 в электронном виде в растровом формате с использованием AutoCAD.

## РАЗДЕЛ 1. АНАЛИЗ ТЕРРИТОРИИ РАЗРАБОТКИ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

### 1.1 РАЗМЕЩЕНИЕ УЧАСТКА ПРОЕКТИРОВАНИЯ В ПЛАНИРОВОЧНОЙ СТРУКТУРЕ ПОСЕЛЕНИЯ.

Территория расположена по адресу: Краснодарский край, Туапсинский район, с. Небуг (на листе 1 графической части указана выкопировка с указанием местоположения объекта).

Площадь территории земельного участка составляет 5,4486 га.

С северной, западной и восточной сторон площадка граничит с жилой застройкой, с южной стороны – рекой Небуг.

Согласно ГП и ПЗЗ Небугского сельского поселения, а также данным Росреестра, проектируемый земельный участок расположен в границах зон с особыми условиями использования территории:

- Часть водоохранной зоны реки Небуг (частично) по данным Росреестра;
- Водоохранная зона реки Небуг (частично) по ПЗЗ;
- Прибрежная защитная полоса (частично) по данным Росреестра;
- Защитная зона объектов культурного наследия по ПЗЗ;
- Граница береговой полосы (территория общего пользования);
- Заболачиваемость части территории. В период экстремально большого количества осадков возможно частичное затопление. Боковая эрозия и связанные с ней оползневые и обвальные процессы. Подтопление (частично);

-Эрозия временных, мелких водотоков. Возможно локальное подтопление и связанные с ним проявления просадочности и набухания глинистых пород. Небольшие селевые выносы, захватывающие притыловые части предгорной равнины (частично);

- Кратковременное затопление, с периодичностью до нескольких раз в год и эрозионная деятельность временных потоков в период выпадения большого количества осадков. Оползневые, обвально-осыпные процессы (по ГП и ПЗЗ);

-Зона затопления территории с. Небуг Небугского сельского поселения Туапсинского района Краснодарского края при половодьях и паводках р. Небуг 1% обеспеченности (по данным Росреестра);

-Зона подтопления территории с. Небуг Небугского сельского поселения Туапсинского района Краснодарского края при половодьях и паводках р. Небуг 1% обеспеченности (по данным Росреестра);

- Граница II зоны санитарной охраны курортов (Согласно материалам обоснования генеральных планов поселений муниципального образования Туапсинский район границы зон санитарной охраны курортов в утвержденном проекте Округа санитарной охраны курортов Туапсинского района указаны

некорректно, цифровая версия отсутствует, в государственный реестр кадастра недвижимости границы не включены. В связи с этим в графических материалах генеральных планах поселений муниципального образования Туапсинский район границы зон санитарной охраны курортов нанесены с условной степенью точности и подлежат дополнительному внесению изменений после утверждения проекта корректировки округа санитарной охраны Туапсинской группы курортов);

- Охранная зона водопровода (частично);
- Охранная зона газопровода (частично).

## **1.2 КЛИМАТИЧЕСКИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ТЕРРИТОРИИ**

**Краткие сведения о климате СП 131.13330.2012 Строительная климатология Актуализированная редакция СНиП 23-01-99\***

Район строительства расположен в Туапсинском районе Краснодарского края. По климатическому районированию проектируемый участок относится к подрайону IVB.

Согласно СНиП 2.05.02-85 район изысканий расположен в III дорожно-климатической зоне и относится к 1 зоне влажности. Согласно обязательного приложения 2, табл. 1 по характеру и степени увлажнения – 2 тип местности. Климат побережья формируется под воздействием физико-географических условий - незамерзающего Черного моря с юго-запада, Главного Кавказского хребта с северо-востока и обильной солнечной радиации в течение большей части года. Для Черноморского побережья характерно наличие сухого периода в летнее время, положительная температура самого холодного месяца, значительное количество осадков и высокая влажность воздуха.

Для зимнего периода характерны затяжные дожди обложного типа, а также осадки в холодный период могут выпадать в виде снега. В период с декабря по март, в среднем, бывает до 20 дней со снегом. В апреле и октябре снег выпадает довольно редко - от 1 до 6 раз в 10 лет. Обычно он бывает не устойчивым и наблюдается не каждый год. Лежит снег 1-3 дня и тает. Морозы случаются ежегодно, но бывают не продолжительными. Гололед наблюдается не каждый год. Отмечается он в период с ноября по март. Продолжительность его бывает от нескольких часов до нескольких дней.

Для летнего периода характерны грозовые кратковременные дожди и ливни. При этом за короткий срок выпадает достаточно много осадков. Наиболее интенсивные и продолжительные ливни, как правило, приносят ущерб, особенно в гористой части Туапсинского района. Мелкие, почти пересохшие речки и ручьи превращаются в бурные грязевые потоки. Заливаются долины рек, улиц, подвалы

жилых домов. В данном случае сказывается орография местности и стоковый эффект.

Грозы наблюдаются в любой из месяцев. В зимние месяцы грозы могут быть лишь в отдельные годы, по сравнению с летним периодом, на долю которых приходится 70% гроз. Туманы в районе Туапсе возникают редко, главным образом весной. Град выпадает очень редко. Смерчи формируются у Черноморского побережья и устремляются к берегу или далеко в море, иногда разрушаются на водоразделе главного Кавказского хребта, что приводит к опасному паводку на реках.

Температурный режим района отличается большим разнообразием, в связи с изменением высоты местности, и характеризуется следующими среднемесячными величинами и годовой температурой по данным гидрометеорологического бюро г.Туапсе

пункт	месяцы												год
	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X	XI	XI	
Туапсе	4,7	4,9	7,2	11,3	16,2	20,1	23,2	23,4	19,5	14,9	10,3	6,8	13,6

Климатические параметры холодного периода года характеризуются следующими величинами (по данным гидрометеорологического бюро г.Туапсе):

Абсолютная минимальная температура воздуха – (-19,3°);

Средняя месячная относительная влажность воздуха наиболее холодного месяца – 70%;

Количество осадков за ноябрь-март – 702мм;

Преобладающие направление ветра за декабрь-февраль – СВ;

Максимальная из средних скоростей ветра по румбам за январь – 6,9 м/с.

Климатические параметры теплого периода года характеризуются следующими величинами (по данным гидрометеорологического бюро г.Туапсе):

Барометрическое давление – 1010 гПа;

Средняя максимальная температура воздуха наиболее теплого месяца – 25,3°;

Абсолютная максимальная температура воздуха – (41,4°);

Средняя месячная относительная влажность воздуха наиболее теплого месяца – 72%;

Количество осадков за апрель-октябрь – 676мм;

Суточный максимум осадков – 220мм;

Преобладающие направление ветра за июнь-август – СВ;

Минимальная из средних скоростей ветра по румбам за июль – 0 м/с.

Преобладающими в течение всего года являются ветры северо-восточного направления, несколько реже повторяются ветры северного и южного и юго-восточного направления. В период с марта по июнь ветры южного направления усиливаются. Месячная и годовая повторяемость направлений ветра и штилей (%), приведены в таблице 1.2.1.

Таблица 1.2.1.

Месяц	С	СВ	В	ЮВ	Ю	ЮЗ	З	СЗ	Штиль
I	10	36	8	15	17	7	5	2	2
II	12	31	9	16	17	7	6	2	1
III	10	30	7	12	20	13	7	1	2
IV	10	22	7	13	23	14	8	3	3
V	11	23	7	11	21	15	9	3	3
VI	12	25	8	9	19	14	9	4	2
VII	13	30	7	8	15	13	10	4	2
VIII	14	36	8	5	12	13	9	3	1
IX	16	42	6	4	10	11	8	3	1
X	17	42	9	6	11	7	6	2	1
XI	15	36	8	13	15	7	4	2	1
XII	12	35	8	16	16	7	4	2	1
Год	12	32	7	10	17	11	8	3	3

Среднегодовая скорость ветра 4,1 м/с, максимальная (без учета порывов) – 40 м/с. Наибольшая среднемесячная скорость ветра отмечается в зимние месяцы. Среднее число дней с сильным ветром (более 15 м/с) за год – 69, наибольшее – 110. Среднее и наибольшее число дней в году со скоростью ветра более 15 м/с приведены в таблице 1.2.2.

Таблица 1.2.2.

Характеристика		I	II	V		I	II	III	X		I	II	од
<b>Число дней со скоростью &gt; 15 м/с</b>													
<b>Среднее</b>	1											2	9
<b>Наибольшее</b>	3	7	5	2					2	3	8	1	10

Максимальные скорости ветра, возможные один раз в - 5 лет – 28 м/с, 10 лет – 31 м/с, в 15 лет – 33 м/с, в 25 лет – 35 м/с.

В соответствии со СНиП 2.01.07-85\* обязательного приложения 5 г.Туапсе относится:

- к IV району по толщине стенки гололеда (карта 4а);
- к району со среднемесячной температурой воздуха в январе  $+5^{\circ}$  (карта 5);
- к району со среднемесячной температурой воздуха в июле  $+25^{\circ}$  (карта 6);
- к району по отклонению средней температуры воздуха наиболее холодных суток от средней месячной температуры в январе  $-(5^{\circ})$  (карта 7);

Средняя скорость ветра за зимний период составляет – 5 м/с (карта 2)

В соответствии с СНКК 20-303-2002 (приложение А и В), г.Туапсе относится к I снеговому и III ветровому районам Краснодарского края.

Согласно приложения Б расчетное значение ветрового давления рекомендуется принять равным 0,52 кПа (53 кгс/м<sup>2</sup>). Согласно приложения Г расчетное значение веса снегового покрова на горизонтальной поверхности земли рекомендуется принять равным 0,55 кПа (55 кгс/м<sup>2</sup>).

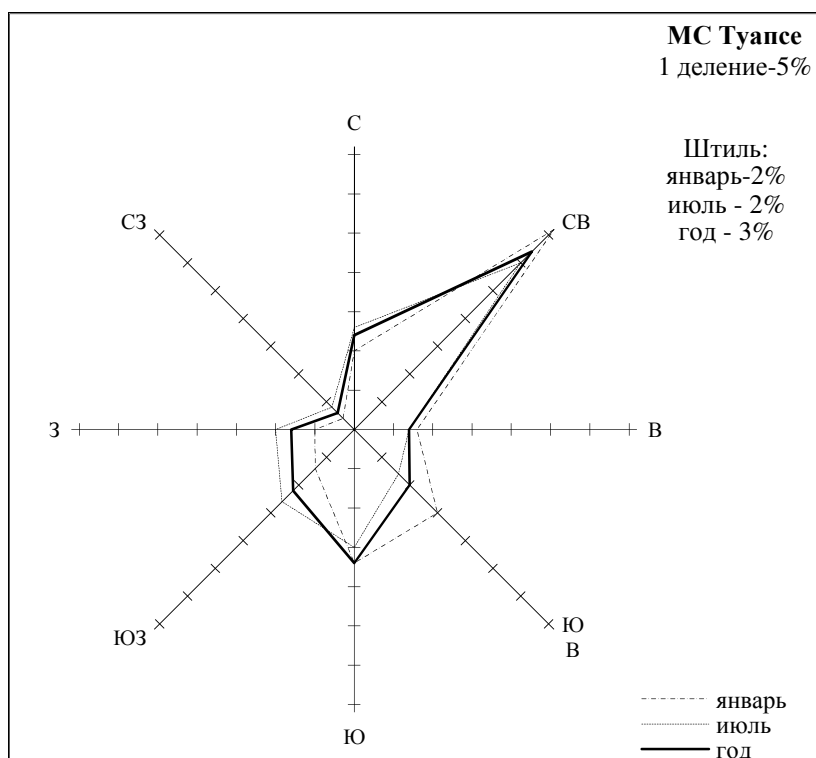


Рис. 1 Роза ветров по МС Туапсе

### **Почвы и растительный покров**

Проектируемый земельный участок расположен на правобережной надпойменной террасе р. Небуг.

Рельеф площадки техногенный, спланированный, террасированный, на отдельных участках - слабо наклонный в различных направлениях. В руслах рек рельеф эрозионно-аккумулятивный. Абсолютные отметки поверхности земли изменяются от 16,50 до 18,50 м. (в Балтийской системе).



Поверхность преимущественно задернована. Растительность представлена кустарниками и молодыми деревьями, растущими преимущественно вдоль берегов рек.

На данной территории располагаются объекты для эксплуатации ледового дворца. Территория покрыта техногенными отложениями. По словам местных жителей этот участок отсыпался гравийно-галечниковым грунтом с р. Небуг. По правому берегу р. Небуг построена подпорная стенка, без трещин и деформаций.

## **РАЗДЕЛ 2. ОБОСНОВАНИЕ ОПРЕДЕЛЕНИЯ ГРАНИЦ ЗОН ПЛАНИРУЕМОГО РАЗМЕЩЕНИЯ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

### **2.1 ПЛАНИРОВОЧНОЕ РЕШЕНИЕ.**

Местоположение и вид разрешенного использования проектируемого объекта определены в соответствии с:

- Правилами землепользования и застройки Небугского сельского поселения Туапсинского района, утвержденные решением Совета МО Туапсинский район от 27 июня 2014 года № 126 (с актуальными изменениями);

- Местными нормативами градостроительного проектирования Небугского сельского поселения Туапсинского района Краснодарского края (Решение Совета муниципального образования Туапсинский район от 29 июля 2016 года № 483).

Согласно Градостроительным регламентам использования территории в зоне застройки многоэтажными жилыми домами, для вида разрешенного использования земельного участка «Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.6)», предельные размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции составляют:

1 минимальная площадь земельного участка – 2500 кв. м;  
максимальная площадь земельного участка – в соответствии с Местными нормативами градостроительного проектирования Небугского сельского поселения;

2. минимальное количество надземных этажей – 9 этажей,

3. минимальные отступы от границ земельных участков – в соответствии с требованиями Местных нормативов градостроительного проектирования Небугского сельского поселения, противопожарных,

санитарных и других норм и правил, действующих на территории Российской Федерации (не менее 3 метров);

4. минимальный отступ от красной линии – 3 метра;
5. максимальный процент застройки –60%;
6. минимальный процент озеленения –25%;

## 2.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ГРАНИЦ ЗОН ПЛАНИРУЕМОГО РАЗМЕЩЕНИЯ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА.

Зоны планируемого размещения многоквартирных жилых домов определены в соответствии с принятым вариантом планировочного и объемно-пространственного решения застройки, представленного на листе 5 графической части. Границы сформированы с отступом от отведенной границы земельного участка, выделяемого для размещения объектов капитального строительства, с учетом санитарно-защитных и охранных зон, охранных зон водных объектов, с учетом береговой полосы. Внутри зоны планируемого размещения объектов капитального строительства жилого назначения сформированы дворы общего пользования в составе: площадки для отдыха взрослого населения, для игр детей, для занятий физкультурой, для хозяйственных целей, в т.ч. площадки для мусоросборников, открытые гостевые автостоянки, озеленение, малые архитектурные формы.

## 2.3 . БАЛАНС ТЕРРИТОРИИ В ГРАНИЦАХ ПЛАНИРОВКИ.

В соответствии с проектом планировки территории определён баланс территории проектируемого земельного участка, включающий территории жилой застройки и территории общего пользования.

N п/п	Территория	Единицы измерения	Проектное решение	
1	Территория – всего, в том числе:	га	5,4486	
2	Территория объектов жилой застройки	га	1,4584	26,7 %
	Территория общественного назначения		0,1687	3,1%

3	Территория общего пользования в т.ч.	га	3,8284	
	Территория парковок (наземных)		0,4745	8,7%
	Территория парковок (подземных)		0,8600	15,7%
	Территория площадок (внутридворовых, спортивных)		0,5857	10,7%
	Внутриквартальные территории общего пользования (проезды, зеленые зоны)		2,7682	50,8%

## 2.4. ОСНОВНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ ПЛАНИРУЕМЫХ К РАЗМЕЩЕНИЮ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

N п/п	Объекты капитального строительства	Единицы измерения	Проектное решение
1	Многоэтажные жилые дома (9; 18 эт.)	м <sup>2</sup>	48766,44
2	Встроенные помещения коммерческого назначения	м <sup>2</sup>	6000
3	Подземные автостоянки (на 290 мест)	м <sup>2</sup>	8600
4	Численность населения (30 м2/чел)	человек	1625

\*Параметры объектов определить при проектировании.

РАЗДЕЛ 3. ОБОСНОВАНИЕ СООТВЕТСТВИЯ ПЛАНИРУЕМЫХ ПАРАМЕТРОВ, МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ И НАЗНАЧЕНИЯ ОБЪЕКТОВ РЕГИОНАЛЬНОГО ЗНАЧЕНИЯ, ОБЪЕКТОВ МЕСТНОГО ЗНАЧЕНИЯ НОРМАТИВАМ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ПРОЕКТИРОВАНИЯ И ТРЕБОВАНИЯМ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫХ РЕГЛАМЕНТОВ, А ТАКЖЕ ПРИМЕНИТЕЛЬНО К ТЕРРИТОРИИ, В ГРАНИЦАХ КОТОРОЙ ПРЕДУСМАТРИВАЕТСЯ ОСУЩЕСТВЛЕНИЕ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ПО КОМПЛЕКСНОМУ И УСТОЙЧИВОМУ РАЗВИТИЮ ТЕРРИТОРИИ, УСТАНОВЛЕННЫМ ПРАВИЛАМИ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ РАСЧЕТНЫМ ПОКАЗАТЕЛЯМ МИНИМАЛЬНО ДОПУСТИМОГО УРОВНЯ ОБЕСПЕЧЕННОСТИ ТЕРРИТОРИИ ОБЪЕКТАМИ КОММУНАЛЬНОЙ, ТРАНСПОРТНОЙ, СОЦИАЛЬНОЙ ИНФРАСТРУКТУР И РАСЧЕТНЫМ ПОКАЗАТЕЛЯМ МАКСИМАЛЬНО ДОПУСТИМОГО УРОВНЯ ТЕРРИТОРИАЛЬНОЙ ДОСТУПНОСТИ ТАКИХ ОБЪЕКТОВ ДЛЯ НАСЕЛЕНИЯ;

### **3.1. ПЛАНИРУЕМЫЕ ПАРАМЕТРЫ ОБЪЕКТОВ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ.**

В составе проектируемой жилой зоны предусмотрена зона застройки многоэтажными жилыми домами (9; 18 этажей) с размещением отдельно стоящих, встроенных или пристроенных объектов социального и коммунально-бытового назначения, торговли, здравоохранения, объектов дошкольного, стоянок автомобильного транспорта, иных объектов, связанных с проживанием граждан и не оказывающих негативного воздействия на окружающую среду.

Проектом предусмотрено строительство в рамках земельного участка 48766,44 м<sup>2</sup> жилья на которых, согласно расчета будет проживать 1625 человек.

#### **3.1.1. ПОКАЗАТЕЛИ ЧИСЛЕННОСТИ НАСЕЛЕНИЯ**

В рамках разработки документации по планировке территории, согласно расчета предусмотрено проживание 1625 человек, из расчета для жилья массового уровня комфортности проживания 30 м<sup>2</sup> на человека.

#### **3.1.2. ПОКАЗАТЕЛИ ПЛОТНОСТИ НА ТЕРРИТОРИИ МИКРОРАЙОНА (КВАРТАЛА)**

Границы расчетной территории квартала жилой застройки следует устанавливать по красным линиям магистральных и жилых улиц, по осям проездов или пешеходных путей.

В расчетную территорию квартала следует включать все площади земельных участков объектов повседневного пользования, обслуживающих расчетное население, а также площадь помещений для

хранения автомашин, расположенных в подземных и надземных этажах зданий и сооружений, и площадь открытых этажей и пространств (кровли, террасы), размещенных в пределах площади застройки объекта и используемых для размещения элементов благоустройства и озеленения.

Расчетная территория проектируемого земельного участка «квартал жилой застройки «Спортивный» составляет 5,4486 га, где:

- 1,6202 га – территория объектов застройки
- 2,7682 га – внутриквартальные территории общего пользования (проезды, зеленые зоны)
- 0,4745 га - наземные автостоянки;
- 0,8600 га - подземные автостоянки;

Плотность населения составляет 298 чел/га.

Согласно приложения Б. СП 42.13330.2016 основными показателями плотности застройки являются:

- коэффициент застройки - отношение площади, занятой под зданиями и сооружениями, к площади участка

$$K \text{ застройки} = 16202/54486 = 0,29$$

что не превышает нормативный коэффициент застройки при застройке многоквартирными многоэтажными жилыми домами равный 0,4

- коэффициент плотности застройки - отношение площади всех этажей зданий и сооружений к площади участка (квартала).

$$K_{\text{плотн.застройки}} = 54766,44/54486 = 1,0$$

что не превышает нормативный коэффициент застройки многоквартирными многоэтажными жилыми домами равный 2,4

## **3.2. ПЛАНИРУЕМЫЕ ПАРАМЕТРЫ ОБЪЕКТОВ СОЦИАЛЬНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ.**

### **3.2.1. ДОШКОЛЬНЫЕ ОБРАЗОВАТЕЛЬНЫЕ ОРГАНИЗАЦИИ - ДОО.**

Согласно Местным нормативам градостроительного проектирования Небугского сельского поселения Туапсинского района Краснодарского края (Решение Совета муниципального образования Туапсинский район от 29 июля 2016 года № 483) - при новой застройке территорий и отсутствии демографии следует принимать 81 место на 1 тыс. чел., при этом на территории жилой застройки размещать из расчета 100 мест на 1 тыс. чел). В Небугском сельском поселении имеется четыре ДДУ (в с. Небуг, с. Агой, п. Тюменский, а. Агуй-Шапсуг). Проектом не предусмотрено в рамках разработки документации по планировке территории строительство новых дошкольных образовательных организаций, следовательно, для расчетного населения в границах

проектируемой территории с количеством жильцов 1625 чел. - необходимо 132 места в ДДУ.

Согласно информационного письма Администрации муниципального образования Туапсинский район от 05.10.2020 г №2566/20-04.2 о наличии мест в детских садах в Небугском сельском поселении и с.Ольгинка, возможно размещение 56 детей в ДОО с. Небуг и 42 детей в ДОО п. Тюменский. Так же планируется открытие нового детского сада на 150 мест в с.Ольгинка Новомихайловского городского поселения. ДОО с.Небуг расположено на расстоянии 0,500 км от проектируемого участка. Для возможности посещения детских образовательных учреждений за пределами радиуса обслуживания (Радиус обслуживания 300м, при малоэтажной застройке - 500м) предполагается приобретение специализированного транспортного средства.

### **3.2.2. ОБЩЕОБРАЗОВАТЕЛЬНЫЕ ОРГАНИЗАЦИИ - ОО.**

Минимально допустимый уровень обеспеченности в общеобразовательных организациях составляет 118 мест на 1000 жителей, следовательно, для расчетного населения в границах проектируемого участка – 1625 человек необходимо 192 места.

Обеспеченность общеобразовательными организациями следует принимать с учетом 100% охвата детей неполным средним образованием (I - IX классы) и до 75% детей средним образованием (X - XI классы) при обучении в одну смену;

В Небугском сельском поселении имеется четыре СОШ (в с. Небуг, с. Агой, п. Тюменский, а. Агуй-Шапсуг).

Проектом не предусмотрено в рамках разработки документации по планировке территории строительство новых образовательных организаций. Необходимые по расчету места в общеобразовательных организациях будут изысканы в рамках существующих объектов.

Согласно информационного письма Администрации муниципального образования Туапсинский район от 05.10.2020 г №2566/20-04.2 о наличии мест в школах в Небугском сельском поселении, проектная мощность МБОУ СОШ №25 с.Небуг - 640 мест в две смены. В школе в одну смену обучаются в 20 классах-комплектах 479 человек. Проектная мощность МБОУ СОШ №37 п.Тюменский - 480 мест. В школе в одну смену обучаются в 11 классах-комплектах 261 человек. Ближайшее общеобразовательное учреждение (школа №25) расположено на расстоянии 0,05 км в с. Небуг. Для возможности посещения образовательных учреждений за пределами радиуса обслуживания (Радиус обслуживания - 750 м (для начальных классов - 500 м) предполагается

приобретение специализированного транспортного средства - школьного автобуса.

### **3.3. ПЛАНИРУЕМЫЕ ПАРАМЕТРЫ ОБЪЕКТОВ ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ.**

#### **3.3.1. ПРЕДЛОЖЕНИЕ ПО ФОРМИРОВАНИЮ УЛИЧНО-ДОРОЖНОЙ СЕТИ.**

В рамках разрабатываемой документации по планировке территории не предусмотрено строительство новых объектов улично-дорожной сети.

Все основные улицы в жилой застройке уже построены. В рамках границ участков, отводимых под застройку предусмотрено строительство проездов к жилым домам и проектируемым подземным автостоянкам.

Все существующие поперечные профили улиц и дорог оставлены без изменений.

#### **3.3.2. ПАРАМЕТРЫ ОБЕСПЕЧЕННОСТИ ОБЪЕКТАМИ ДЛЯ ХРАНЕНИЯ ТРАНСПОРТНЫХ СРЕДСТВ.**

В связи с комплексной реконструкцией сложившейся застройки и сложными градостроительными условиями, уровень автомобилизации составляет 363 автомобиля на 1000 жителей, следовательно для расчетного населения для жилой застройки, формируемой в рамках земельного участка квартала жилой застройки «Спортивный», которое составляет 1625 человек, необходимо:

$$1625 \times 363 / 1000 = 590 \text{ парковочных мест.}$$

Так же, необходимо обеспечить расчетное население гостевыми стоянками принимаемыми из расчета 40 машин на 1000 жителей, т.о на всей территории необходимо предусмотреть:

$$1625 \times 40 / 1000 = 65 \text{ мест.}$$

Так же, для коммерческих помещений, общей площадью 6000 м<sup>2</sup> и ориентировочным количеством сотрудников 100 человек, принятых из расчета 60 метров на одного сотрудника, с учетом подсобных, складских и хозяйственных помещений, необходимо  $100 \times 58 / 100 = 58$  парковочных мест.

Всего, с учетом всех потребностей планируемой жилой застройки необходимо 713 мест.

Проектом предусмотрено в рамках формируемого квартала жилой застройки размещение 655 парковочных места, в том числе:

- 290 парковочных мест в подземных парковках

- 365 парковочных места на внутри дворовой территории и в карманах улиц и дорог.

Пешеходная доступность для стоянок постоянного хранения автомобилей не превышает 800 метров для постоянного хранения и 200 метров для гостевых стоянок.

На листе ППТ 68 графической части указаны ориентировочные места размещения стоянок для постоянного и временного хранения автотранспорта, а так же планируемые улицы, дороги, остановки общественного транспорта и основные пути движения пешеходов.

### **3.4. ПЛАНИРУЕМЫЕ ПАРАМЕТРЫ ОБЪЕКТОВ ОЗЕЛЕНЕНИЯ.**

В соответствии с нормативными требованиями озелененные территории проектируемого участка определяются из расчета 6 м<sup>2</sup>/человека.

$1625 \times 6 = 0,975$  га, где – 1625 – расчетное население всей формируемой жилой застройки квартала. Площадь озеленения, согласно схеме планировки, составляет 10352,34 м<sup>2</sup> (19 %) территории земельного участка, что соответствует требованиям Правил землепользования и застройки Небугского сельского поселения Туапсинского района, утвержденным решением Совета МО Туапсинский район от 27 июня 2014 года № 126 (с актуальными изменениями) – минимальная площадь озеленения -15%.

В рамках документации по планировке территории не предусмотрено выделение отдельно формируемых зеленых зон жилой застройки. Проектом предусмотрено формирование зоны зеленых насаждений в рамках строительства набережной реки Небуг, а также озеленение внутри дворовых территорий, улиц и дорог.

### **3.5. ПАРАМЕТРЫ ОБЕСПЕЧЕННОСТИ ОБЪЕКТАМИ ИНЖЕНЕРНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ.**

Согласно письму Администрации Небугского сельского поселения Туапсинского района от 02.12.2021 №2719 существует техническая возможность для подключения (технического присоединения) к сетям инженерно-технического обеспечения, используемого в процессе холодного водоснабжения и водоотведения и наличие свободной мощности, необходимой для осуществления холодного водоснабжения и водоотведения на территории села Небуг.



Организация поверхностного водоотвода планируемой территории уже будет решена при помощи закрытой системы водостоков, проложенной вдоль проектируемых проездов, с учетом вертикальной планировки и благоустройства.

Ливневые стоки от проездов и парковок поступают в дождеприемники, далее во внутриквартальные сети ливневой канализации. Все внутриквартальные сети далее транспортируются к точке сброса в коммунальную сеть дождевой канализации.

В рамках формируемого квартала жилой застройки предусмотрено строительство трансформаторной подстанции, от которой будет производиться распределение внутриплощадочных электрических сетей.

## **РАЗДЕЛ 4. ОБОСНОВАНИЕ ОЧЕРЕДНОСТИ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ**

Предлагается поэтапная последовательность осуществления мероприятий, предусмотренных проектом планировки территории:

1. Проведение кадастровых работ – формирование земельного участка (объединение ранее перераспределенных и ранее образованных ЗУ) с постановкой образуемого земельного участка на государственный кадастровый учет. Формирование земельного участка осуществляется в соответствии с главой I.1 Земельного кодекса Российской Федерации. Постановка сформированного земельного участка осуществляется в соответствии с Федеральным законом от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

2. Разработка проектной документации по строительству зданий и сооружений, а также по строительству сетей и объектов инженерного обеспечения. Проектная документация подготавливается на основании ст. 48 Градостроительного кодекса Российской Федерации в соответствии со сводами правил, строительными нормами и правилами, техническими регламентами.

3. Строительство планируемых объектов капитального строительства и их подключение к системе инженерных коммуникаций. Строительство объектов капитального строительства осуществляется на основании разрешения на строительство, порядок выдачи которого предусмотрен ст. 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

4. Ввод объектов капитального строительства и инженерных коммуникаций в эксплуатацию. Для введения в эксплуатацию объекта капитального строительства требуется получения соответствующего разрешения, порядок выдачи которого предусмотрен ст. 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Согласно разделу 2 «ПОЛОЖЕНИЯ ОБ ОЧЕРЕДНОСТИ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ» тома 1 «основная часть проекта планировки территории», в границах рассматриваемой территории предусмотрено развитие территорий в рамках земельного участка, который будет осваиваться и вводиться в эксплуатацию в соответствии с представленными проектными решениям в 1 этап.

## РАЗДЕЛ 5. ОБОСНОВАНИЕ ПЛАНИРУЕМЫХ МЕРОПРИЯТИЙ ПО ОХРАНЕ ОКРУЖАЮЩЕЙ СРЕДЫ И ОТОБРАЖЕНИЮ ЗОН С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

В основу разработки раздела заложены основные принципы Федерального Закона «Об охране окружающей среды»:

- соблюдение права человека на благоприятную среду обитания;
- обеспечение благоприятных условий жизнедеятельности человека;
- научно обоснованное сочетание экологических, экономических интересов человека, общества и государства и т.д.

Раздел выполнен в соответствии с требованиями нормативных документов:

- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»;
- СанПиН 42-128-4690-88 «Санитарные правила содержания территорий населенных мест»;
- СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;
- Федеральный закон от 24.06.1998 № 89-ФЗ «Об отходах производства и потребления»;
- Постановление Правительства РФ от 20.11.2000 № 878 «Об утверждении Правил охраны газораспределительных сетей»;
- Постановление Правительства Российской Федерации от 24.02.2009 № 160 «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон»

### 5.1 ЗОНЫ С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

Одним из основных мероприятий по охране окружающей среды и поддержанию благоприятной санитарно-эпидемиологической обстановки планируемой территории является установление зон с особыми условиями использования территории. Наличие тех или иных зон определяет систему градостроительных ограничений территории, от которых зависит планировочная структура и условия развития жилых территорий.

Зоны с особыми условиями использования территорий в границах планируемой территории получили свое отражение на «Схема границ зон с особыми условиями использования территории. Схема границ территорий объектов культурного наследия», представленной в томе 2.

В границах документации по планировке территории, в соответствии с данными ИСОГД на земельном участке определены следующие санитарно-защитные и охранные зоны:

- Часть водоохранной зоны реки Небуг (частично) по данным Росреестра;
- Прибрежная защитная полоса (частично) по данным Росреестра;
- Защитная зона объектов культурного наследия по ПЗЗ;
- Граница береговой полосы (территория общего пользования);
- Заболачиваемость части территории. В период экстремально большого количества осадков возможно частичное затопление. Боковая эрозия и связанные с ней оползневые и обвальные процессы. Подтопление (частично);
- Эрозия временных, мелких водотоков. Возможно локальное подтопление и связанные с ним проявления просадочности и набухания глинистых пород. Небольшие селевые выносы, захватывающие притыловые части предгорной равнины (частично);
- Кратковременное затопление, с периодичностью до нескольких раз в год и эрозионная деятельность временных потоков в период выпадения большого количества осадков. Оползневые, обвально-осыпные процессы (по ГП и ПЗЗ);
- Зона затопления территории с. Небуг Небугского сельского поселения Туапсинского района Краснодарского края при половодьях и паводках р. Небуг 1% обеспеченности (по данным Росреестра);
- Зона подтопления территории с. Небуг Небугского сельского поселения Туапсинского района Краснодарского края при половодьях и паводках р. Небуг 1% обеспеченности (по данным Росреестра);
- Граница II зоны санитарной охраны курортов (Согласно материалам обоснования генеральных планов поселений муниципального образования Туапсинский район границы зон санитарной охраны курортов в утвержденном проекте Округа санитарной охраны курортов Туапсинского района указаны некорректно, цифровая версия отсутствует, в государственный реестр кадастра недвижимости границы не включены. В связи с этим в графических материалах генеральных планов поселений муниципального образования Туапсинский район границы зон санитарной охраны курортов нанесены с условной степенью точности

## **5.2 ПЕРЕЧЕНЬ МЕРОПРИЯТИЙ ПО ОХРАНЕ ОКРУЖАЮЩЕЙ СРЕДЫ**

На сегодняшний день рассматриваемая территория не располагается в непосредственной близости от магистральных улиц общегородского значения.

Проектируемый земельный участок расположен на правобережной надпойменной террасе р. Небуг.

Рельеф площадки техногенный. Абсолютные отметки поверхности земли изменяются от 16,50 до 18,50 м. (в Балтийской системе).

На данной территории располагаются объекты для эксплуатации ледового дворца. Территория покрыта техногенными отложениями. По словам местных жителей этот участок отсыпался гравийно-галечниковым грунтом с р. Небуг. По правому берегу р. Небуг построена подпорная стенка, без трещин и деформаций.

Территория проектирования не относится к заповедным зонам, здесь отсутствуют полезные ископаемые, есть немного древесно-кустарниковой растительности (реликтовые и ценные породы деревьев отсутствуют).

Информация о характере и уровне возможного загрязнения почвы, атмосферного воздуха, сведения о выпадении на проектируемую территорию вредных веществ отсутствуют. Участок проектирования не попадает в санитарно-защитные зоны промышленных объектов, предприятий, сооружений.

Объекты на земельном участке запроектированы в соответствии с нормативными правовыми актами Российской Федерации и Краснодарского края, согласно которым основными направлениями градостроительной деятельности являются рациональное землепользование, охрана природы, ресурсосбережение, защита территорий от опасных природных явлений и техногенных процессов.

Проектируемые здания являются объектами гражданского назначения с отсутствием вредных воздействий на окружающую среду.

В период строительства непродолжительное по времени воздействие на атмосферный воздух обусловлено пылением и выбросами от передвижных источников – строительной техники и автотранспорта. В период эксплуатации источниками загрязнения воздушной среды являются выбросы автотранспорта на парковочных стоянках, влияние которых на атмосферный воздух предполагается в заведомо допустимых пределах.

Видами негативного воздействия на земельные ресурсы является нарушение исходного состояния почвенного покрова, образование отходов при строительстве и эксплуатации зданий.

Для отвода бытовых сточных вод от проектируемой застройки предусмотрены самотечные сети канализации, по возможности прокладки их по рельефу, которые будут собираться в проектируемые сети бытовой канализации.

Организация поверхностного водоотвода планируемой территории решается при помощи комбинированной (закрытой и открытой) системы водостоков, прокладываемой вдоль проектируемых проездов, с учетом вертикальной планировки и благоустройства. Водоотведение дождевых

сточных вод проектом предусматривается поверхностным отводом в дождеприемные колодцы с дальнейшим их сбросом по проектируемому коллектору в коммунальную сеть дождевой канализации самотеком.

В целях соблюдения санитарно-гигиенических условий на территории, а также защиты окружающей среды от загрязнения предусмотрены следующие мероприятия:

- озеленение территории с устройством газонов и посадкой крупноразмерных деревьев, способствующих поглощению пыли и шума, обогащению воздуха кислородом, соблюдение требований п.5.17 СП 158.13330.2014 Свод правил. Здания и помещения медицинских организаций. Правила проектирования;
- устройство водонепроницаемых проездов, пешеходных дорожек и площадок с твердым покрытием, уменьшающих запыленность и загрязненность территории;
- устройство специально-оборудованных площадок для сбора твердых коммунальных отходов, смета с твердых покрытий и проездов, оборудование площадок контейнерами для раздельного сбора отходов;
- устройство специально обустроенных парковок, способствующих предотвращению разрушения почвенного покрова;
- отвод бытовых сточных вод в самотечную сеть канализации;
- организация поверхностного водоотвода при помощи комбинированной (закрытой и открытой) системы водостоков, водоотведение дождевых сточных вод посредством поверхностного отвода в дождеприемные колодцы с дальнейшим их сбросом по проектируемому коллектору в коммунальную сеть дождевой канализации самотеком.

## **РАЗДЕЛ 6. ОБОСНОВАНИЕ ПОЛОЖЕНИЙ ПО ИНЖЕНЕРНО-ТЕХНИЧЕСКИМ МЕРОПРИЯТИЯМ ГРАЖДАНСКОЙ ОБОРОНЫ И ЧРЕЗВЫЧАЙНЫМ СИТУАЦИЯМ**

### **6.1 АНАЛИЗ ВОЗМОЖНЫХ ПОСЛЕДСТВИЙ ВОЗДЕЙСТВИЯ СОВРЕМЕННЫХ СРЕДСТВ ПОРАЖЕНИЯ И ЧРЕЗВЫЧАЙНЫХ СИТУАЦИЙ НА ФУНКЦИОНИРОВАНИЕ ПРОЕКТИРУЕМОЙ ТЕРРИТОРИИ**

Согласно постановлению Правительства Российской Федерации от 21.05.2007 г. № 304 «О классификации чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера», чрезвычайные ситуации природного и техногенного характера подразделяются на ситуации:

- локального характера;
- муниципального характера;
- межмуниципального характера;
- регионального характера;
- межрегионального характера;
- федерального характера.

Катастрофы техногенного и природного характера приводят к следующим возможным последствиям: пожары, взрывы, человеческие жертвы, массовые заболевания населения, перебои в обеспечении электроэнергией, водой и теплом. На территории проекта планировки потенциально опасных и вредных объектов нет.

Основные показатели по существующим ИТМ ГОЧС, отражающие состояние защиты населения и территории в военное и мирное время на момент разработки градостроительной документации

На основании Федерального закона от 12.02.1998 г. № 28-ФЗ «О гражданской обороне», разработано Положение об организации и ведении гражданской обороны в муниципальных образованиях и организациях, утвержденное Приказом МЧС России от 14.11.2008 г. № 687, которое определяет организацию и основные направления подготовки к ведению и ведения гражданской обороны, а также основные мероприятия по гражданской обороне в муниципальных образованиях и организациях.

Одной из основных задач в области гражданской обороны является оповещение населения об опасностях, возникающих при ведении военных действий или вследствие этих действий, а также при возникновении чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера.

Оповещение населения об опасностях, связанных с возникновением ЧС, осуществляется в соответствии с совместным Приказом МЧС России, Министерства информационных технологий и связи Российской Федерации, Министерства культуры и массовых коммуникаций Российской Федерации от 25.07.2006 № 422/90/376 «Об утверждении Положения о системах оповещения населения».

Обоснование предложений по повышению устойчивости функционирования проектируемой территории, защите населения и территорий в военное время и в ЧС техногенного и природного характера.

В соответствии с Федеральным законом от 12.02.1998 г. № 28-ФЗ «О гражданской обороне» на территории Российской Федерации предусматривается система мероприятий по подготовке к защите и по защите населения, материальных и культурных ценностей от опасностей, возникающих при ведении военных действий или вследствие этих действий, а также при возникновении чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера.

В целях защиты людей, находящихся на проектируемой территории, от опасностей, возникающих при ведении военных действий, или вследствие этих действий, на последующих стадиях архитектурно-строительного проектирования необходимо предусмотреть устройство противорадиационных укрытий в подвальных, цокольных и первых этажах общественных зданий и сооружений. Укрытия необходимо оборудовать всеми необходимыми средствами (вентиляция, фильтры, резервное электроснабжение, пост радиодозиметрического контроля и т.д.) в соответствии с СНиП II-11-77\* «Защитные сооружения гражданской обороны».

В соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 29.11.1999 № 1309 «О Порядке создания убежищ и иных объектов гражданской обороны», санитарно-обмывочные пункты, станции обеззараживания одежды и транспорта и иные объекты гражданской обороны создаются для обеспечения медицинской защиты и первоочередного жизнеобеспечения населения, санитарной обработки людей и животных, специальной обработки одежды и транспортных средств.

Санитарно-обмывочные пункты и станции обеззараживания одежды предусматриваются на объектах социально-бытового обслуживания, в зданиях пожарных депо с устройством дополнительных входов-выходов для предотвращения контакта «грязных» и «чистых» потоков людей. Пункты очистки транспорта возможно организовать на территории пожарных депо и автомоек с соблюдением условий по сбору загрязненных стоков и их последующей утилизации.



Данной проектной документацией создание на объекте отдельной системы оповещения ГО не предусматривается.

После поступления сигнала ГО передача сигнала ГО осуществляется по плану ГО Туапсинского района с использованием существующей системы оповещения.

Решения по системам оповещения и осуществление оповещения проводится в соответствии с «Положением о системах оповещения гражданской обороны» (введено в действие совместным приказом МЧС России, Госкомитета РФ по связи и информации, ГУП «Всероссийская государственная телевизионная и радиовещательная компания» № 701/212/803 от 07.12.98 г.).

Система оповещения является единой системой передачи команд и руководящих указаний для персонала в нормальных эксплуатационных условиях, в аварийных ситуациях и в условиях военного времени. Система оповещения предоставляет возможность доведения до людей речевых сообщений, объявления тревоги. Основным способом оповещения - речевая информация. Для привлечения внимания перед передачей речевой информации включаются электросирены и другие сигнальные средства, что будет означать передачу предупредительного сигнала «Внимание Всем». По этому сигналу персонал обязан включить радиотрансляционные и телевизионные приемники для прослушивания экстренного сообщения МЧС России по Туапсинскому району. Текст сообщения передается в течении 5 минут с прекращением передачи другой информации.

## **6.2 МЕРОПРИЯТИЯ ПО ПРЕДОТВРАЩЕНИЮ ЧРЕЗВЫЧАЙНЫХ СИТУАЦИЙ ТЕХНОГЕННОГО ХАРАКТЕРА**

Среди чрезвычайных ситуаций техногенного характера большая доля приходится на аварии на автодорогах, пожары в зданиях, на коммуникациях.

Основными причинами возникновения дорожно-транспортных происшествий могут являться:

- нарушение правил дорожного движения;
- неровное дорожное покрытие с дефектами, отсутствие горизонтальной разметки и ограждений на опасных участках;
- недостаточное освещение дорог;
- качество покрытий – низкое сцепление, особенно зимой и другие факторы.

Для предотвращения чрезвычайных ситуаций на автотранспорте необходимо проведение следующего комплекса мероприятий:

- улучшение качества зимнего содержания дорог в период гололеда;
- устройство ограждений, разметка, установка дорожных знаков, улучшение освещения на автодорогах;
- очистка дорог в зимнее время от снежных валов, сужающих проезжую часть и ограничивающих видимость.

Для нормального функционирования объектов жизнеобеспечения и предотвращения возникновения чрезвычайных ситуаций необходимо соблюдение специального режима в пределах охранных зон объектов инженерной инфраструктуры.

Чрезвычайные ситуации, связанные с возникновением пожаров на территории, чаще всего возникают на объектах социально-бытового назначения, причинами которых в основном являются нарушения правил пожарной безопасности, правил эксплуатации электрооборудования и неосторожное обращение с огнем.

В соответствии с Федеральным законом от 22.07.2008 г. № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности» защита людей и имущества от воздействия опасных факторов пожара и (или) ограничение последствий их воздействия обеспечиваются одним или несколькими из следующих способов:

- применение объемно-планировочных решений и средств, обеспечивающих ограничение распространения пожара за пределы очага;
- устройство эвакуационных путей, удовлетворяющих требованиям безопасной эвакуации людей при пожаре;
- устройство систем обнаружения пожара (установок и систем пожарной сигнализации), оповещения и управления эвакуацией людей при пожаре;
- применение систем коллективной защиты (в том числе противодымной) и средств индивидуальной защиты людей от воздействия опасных факторов пожара;
- применение основных строительных конструкций с пределами огнестойкости и классами пожарной опасности;
- применение первичных средств пожаротушения;
- организация деятельности подразделений пожарной охраны.

Здания, сооружения и строения должны быть обеспечены первичными средствами пожаротушения лицами, уполномоченными владеть, пользоваться или распоряжаться зданиями, сооружениями и строениями.

Номенклатура, количество и места размещения первичных средств пожаротушения устанавливаются в зависимости от вида горючего материала,

объемно-планировочных решений здания, сооружения или строения, параметров окружающей среды и мест размещения обслуживающего персонала.

Планировочная структура застройки, размещение объектов, инженерных и транспортных сетей в проекте выполнена с учетом требований Федерального закона от 22 июля 2008 г. № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности». Согласно вышеуказанному Закону обеспечивается нормативная транспортная доступность машин пожарной охраны. Проектом не предусматривается размещение на данной территории пожарного депо.

Дислокация подразделений пожарной охраны на территории жилой застройки соответствует условиям, при которых время прибытия первого подразделения к месту вызова не должно превышать 15 минут.

### **6.3 МЕРОПРИЯТИЯ ПО ПРЕДОТВРАЩЕНИЮ ЧРЕЗВЫЧАЙНЫХ СИТУАЦИЙ ПРИРОДНОГО ХАРАКТЕРА**

На рассматриваемой территории возможны следующие неблагоприятные природные процессы и явления, способные привести к возникновению чрезвычайных ситуаций: ураганный ветер, сильный и порывистый ветер, ливневые дожди с грозами и градом, подтопления при ливневых дождях. В летнее время возможно повышение температуры окружающего воздуха выше 40 °С.

Влияние на природную геологическую среду оказывает техногенное воздействие – трассы коммуникаций, линии электропередач, водопроводы. Эти инженерные сооружения создают химическое, тепловое, биологическое, механическое воздействие на грунты и повышают их агрессивно-коррозионные свойства.

#### Опасные геологические и гидрологические процессы.

В пределах проектируемой территории развиты следующие геологические и инженерно-геологические процессы:

- формирование сезонных водотоков;
- затопление;
- подтопление;
- эрозионно-аккумулятивные процессы постоянных водотоков.
- эрозийно-аккумулятивные процессы временных водотоков.

Зоны затопления и подтопления, утвержденные постановлением Правительства РФ от 18.04.2014 г. №360, в соответствии с перечнем, являются зонами с особыми условиями использования территории (ЗОУИТ), установленными согласно статьи 105 ЗК РФ. Строительство объектов

капитального строительства возможно только после проведения мероприятий по обеспечению инженерной защиты таких объектов от затопления, подтопления. Мероприятия по инженерной подготовке (определенные частью 13 СП 42.13330.2016), выполняются отдельным разделом, на основании результатов инженерных изысканий и прогноза изменения инженерно-геологических условий, подготавливаются юридическим лицом или индивидуальным предпринимателем, являющимся членом саморегулируемой организации, основанной на членстве лиц, осуществляющих подготовку проектной документации. И имеющим в соответствии с требованиями приказа Минрегиона РФ от 30.12.2009 г. №624 допуск на выполнение работ по пункту 7.2 «Инженерно-технические мероприятия по предупреждению чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера».

В целом проектируемая территория жилой застройки благоприятна для проживания и здорова в санитарном отношении. При освоении территории на каждом отдельном участке, под каждый объект необходимо проведение детальных инженерно-геологических изысканий.

Проведение работ по организации поверхностного стока, восстановление естественного стока создадут благоприятные условия для строительства на площадях, отнесенных к условно-благоприятным.

Для защиты зданий, сооружений и строительных коммуникаций от воздействия молнии применяются различные способы: установка молниеприемников, токоотводов и заземлителей, экранирование и др.

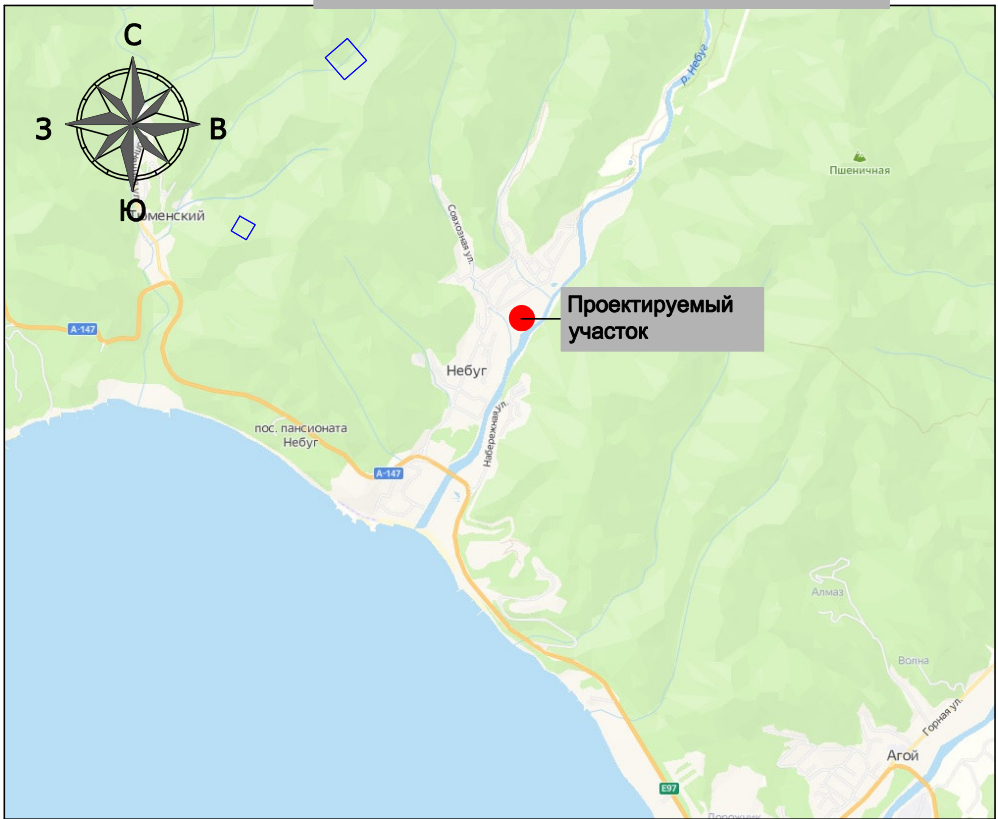
При выборе комплекса средств молниезащиты следует руководствоваться Инструкцией по устройству молниезащиты зданий, сооружений и строительных коммуникаций, утвержденной Приказом Минэнерго России от 30.06.2003 № 280, которая распространяется на все виды зданий, сооружений и промышленных коммуникаций независимо от ведомственной принадлежности и формы собственности.

Тип и размещение устройств молниезащиты выбираются на стадии проектирования нового объекта, чтобы иметь возможность максимально использовать проводящие элементы последнего. Это облегчит разработку и исполнение устройств молниезащиты, совмещенных с самим зданием, позволит улучшить его эстетический вид, повысить эффективность молниезащиты, минимизировать ее стоимость и трудозатраты.

Фрагмент спутниковой карты.



Ситуационный план.



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- Граница проекта планировки территории
- Границы участков, стоящих на кадастровом учете
- Кадастровый номер земельного участка

Инв. № док.

Подпись и дата

Взам. инв. №

ПРИМЕЧАНИЕ:

1. Согласно картам градостроительного зонирования ПЗЗ Небугского сельского поселения, проектируемый земельный участок расположен в зоне застройки многоэтажными жилыми домами (Ж4)

2. Площадь проектируемого земельного участка **ЗУ1 - 54486,0 кв.м.**

						Краснодарский край, Туапсинский район			
						Внесение изменений в документацию по проекту планировки территории в границах муниципального образования Туапсинский район по объекту: «Квартал жилой застройки «Спортивный» в с. Небуг Туапсинского района Краснодарского края».			
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Проект планировки территории (материалы обоснования)	Стадия	Лист	Листов
							ППТ	1	6
							МУП "АГЦ Туапсинского района"		
Исполнитель	Верхолетова О.Д.					Карта (фрагмент карты) планировочной структуры сельского поселения с отображением границ элементов планировочной структуры М 1:3000			



Условные обозначения

- Граница проекта планировки (утверждаемая часть)
- Границы участков на кадастровом учете
- :1516 Кадастровый номер земельного участка
- 23:33:0906001 Граница кадастровых кварталов
- Водоохранная зона (по данным Росреестра)
- Прибрежная защитная полоса
- Береговая полоса
- Проектируемые границы зон планируемого размещения объектов кап. строительства (линии минимального отступа от границ ЗУ и красных линий)
- 7o Характерная точка границы зон планируемого размещения объекта кап. строительства и её номер
- Ж1 Зона застройки индивидуальными жилыми домами
- Ж4 Зона застройки многоквартирными жилыми домами
- P1 Зоны зеленых насаждений общего пользования

Экспликация зданий и сооружений

Номер по плану	Наименование здания(сооружения), зонирования	Количество этажей, шт	Примечание
1	Ледовый дворец с оборудованием	1	S <sub>застр.</sub> =4331,70 кв.м.
2	Административное здание	2	S <sub>застр.</sub> =395,00 кв.м.
3	Котельная	1	S <sub>застр.</sub> =56,30 кв.м.
4	ТП	1	S <sub>застр.</sub> =19,80 кв.м.
5	Гостиница	1	S <sub>застр.</sub> =513,80 кв.м.
6	Ресторан	1	S <sub>застр.</sub> =226,50 кв.м.
7	Холодильная камера	1	S <sub>застр.</sub> =104,20 кв.м.
8	КПП	1	S <sub>застр.</sub> =5,30 кв.м.
9	Набережная		

						Краснодарский край, Туапсинский район			
						Внесение изменений в документацию по проекту планировки территории в границах муниципального образования Туапсинский район по объекту: «Квартал жилой застройки «Спортивный» в с. Небуг Туапсинского района Краснодарского края».			
Изм.	Кол.уч.	Лист	НдоК.	Подпись	Дата	Проект планировки территории (материалы обоснования)	Стадия	Лист	Листов
							ППТ	2	6
Исполнитель						Верхолетова О.Д.	Схема, отображающая местоположение сущ. объектов капитального строительства, в том числе линейных объектов, объектов, подлежащих сносу, объектов незавершенного строительства, а также проходы к водным объектам общего пользования и их береговым полосам. М 1:1000		
						МУП "АГЦ Туапсинского района"			

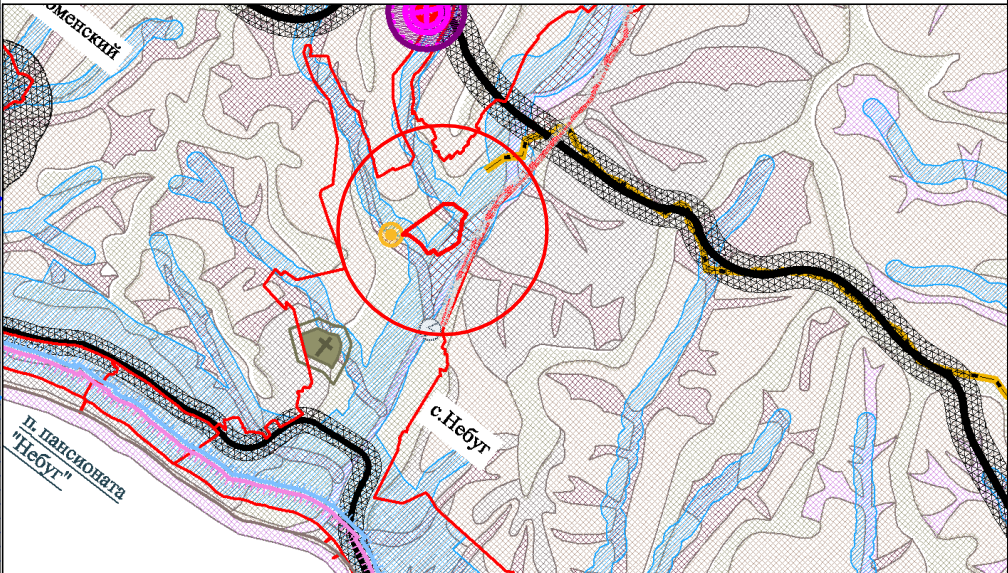
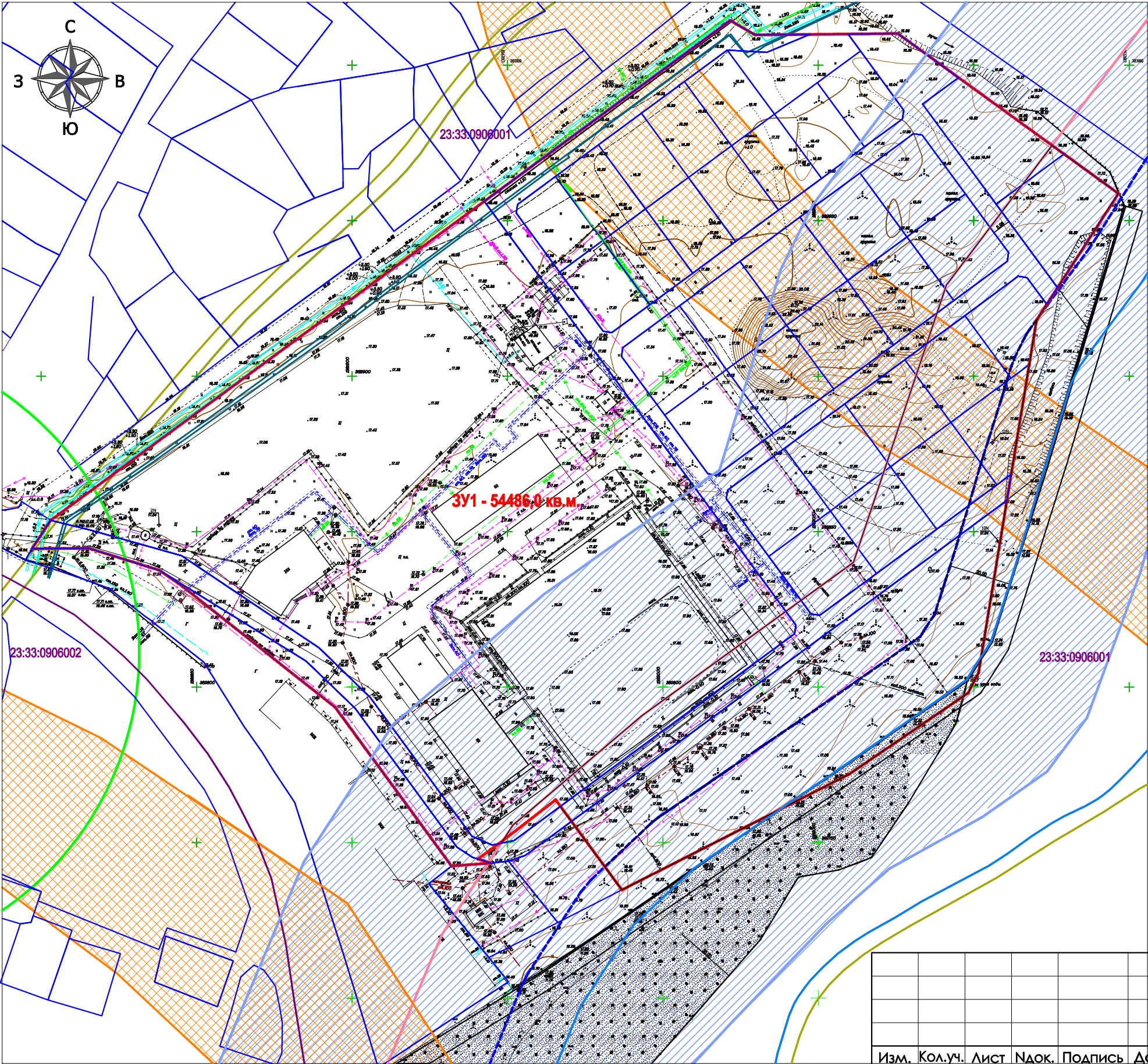


ПРИМЕЧАНИЕ:  
1. Согласно картам градостроительного зонирования ПЗЗ Небугского сельского поселения, проектируемый земельный участок расположен в зоне застройки многоквартирными жилыми домами (Ж4)  
2. Площадь проектируемого земельного участка **ЗУ1 - 54486,0 кв.м.**

Взам. инв. N  
Подпись и дата  
Инв. N док.



Фрагмент генерального плана Небугского сельского поселения  
Туапсинского района  
(схема зон с особыми условиями использования территории)



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

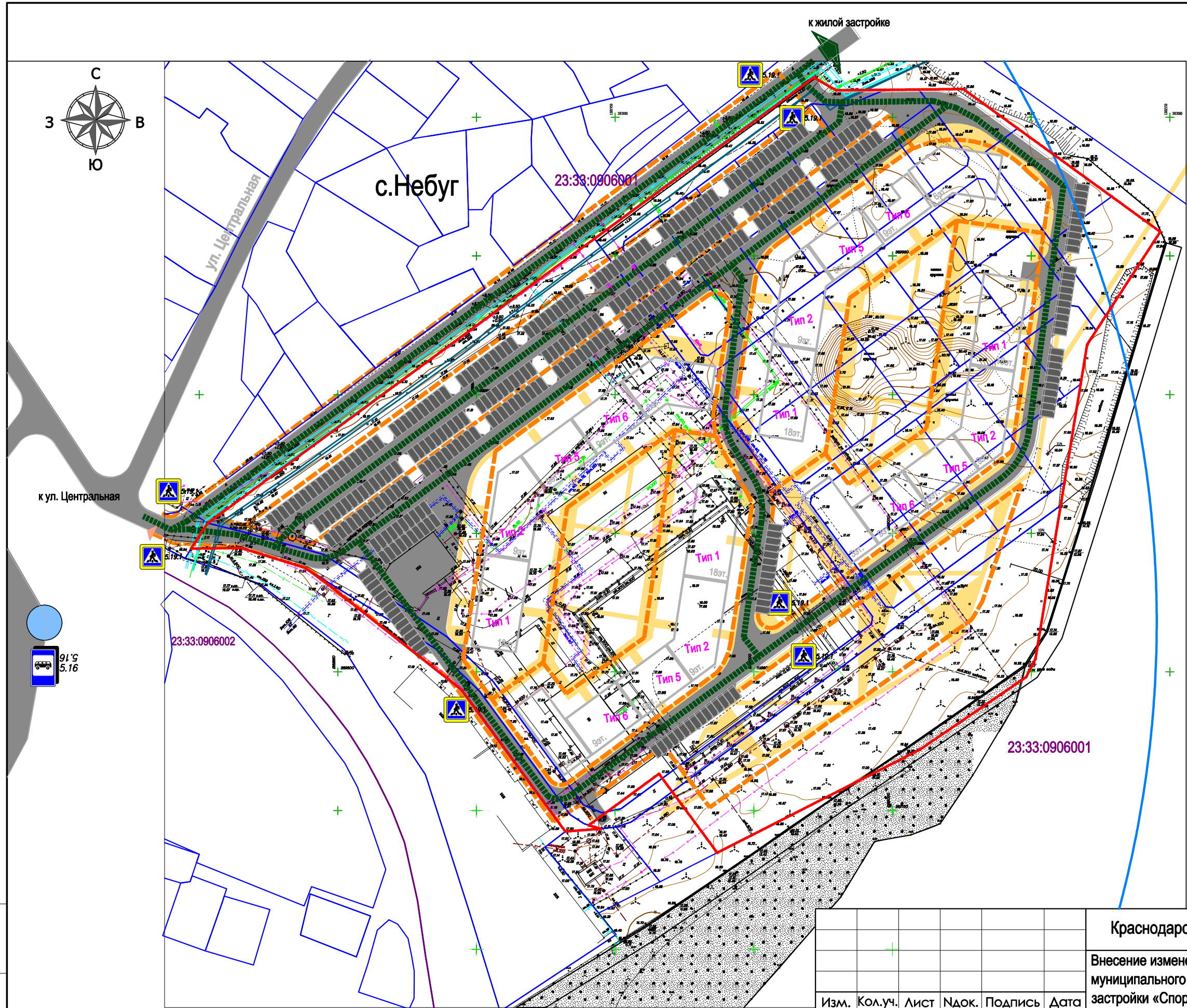
- Граница проекта планировки территории
- Границы участков, стоящих на кадастровом учете
- Водоохранная зона (по данным Росреестра)
- Прибрежная защитная полоса
- Территория, подверженная риску возникновения ЧС природного характера (Активная эрозия временных мелких водотоков. Отдельные оползневые процессы)
- Кратковременное затопление, с периодичностью до нескольких раз в год и эрозионная деятельность временных потоков в период выпадения большого количества осадков. Оползневые, обвально-осыпные процессы. (по ГП и ПЗЗ)
- Зона затопления территории с. Небуг Небугского сельского поселения Туапсинского района Краснодарского края при паводках и паводках р. Небуг 1% обеспеченности
- Зона подтопления территории с. Небуг Небугского сельского поселения Туапсинского района Краснодарского края при паводках и паводках р. Небуг 1% обеспеченности
- Граница береговой полосы (территория общего пользования)
- Защитная зона объектов культурного наследия
- Охранная зона водопровода
- Охранная зона газопровода
- Граница II зоны санитарной охраны курортов

Всего инв. №  
Подпись и дата  
Инв. № док.

ПРИМЕЧАНИЕ:  
1. Согласно картам градостроительного зонирования ПЗЗ Небугского сельского поселения, проектируемый земельный участок расположен в зоне застройки многоквартирными жилыми домами (Ж4)  
2. Площадь проектируемого земельного участка **ЗУ1 - 54486,0 кв.м.**

						Краснодарский край, Туапсинский район				
						Внесение изменений в документацию по проекту планировки территории в границах муниципального образования Туапсинский район по объекту: «Квартал жилой застройки «Спортивный» в с. Небуг Туапсинского района Краснодарского края».				
Изм.	Кол.уч.	Лист	НдоК.	Подпись	Дата					
						Проект планировки территории. (материалы по обоснованию)		Стадия	Лист	Листов
								ППТ	3	6
						Схема границ зон с особыми условиями территории. Схема границ территорий объектов культурного наследия. М 1:1000		МУП "АГЦ Туапсинского района"		
Исполнитель	Верхолетова О.Д.									





Условные обозначения

- Граница проекта планировки (утверждаемая часть)
- Границы участков на кадастровом учете
- Основные проезды
- Пешеходные связи, элементы благоустройства
- 5.19.1 Пешеходные переходы
- Открытые плоскостные автостоянки транспорта
- Основные проезды
- Основные пути движения пешеходов
- 91.9 5.16 Остановки общественного
- Радиус доступности остановок общественного транспорта (400 м)

Всозм. инв. N  
Подпись и дата  
Инв. N док.

ПРИМЕЧАНИЕ:  
1. Согласно картам градостроительного зонирования ПЗЗ Небугского сельского поселения, проектируемый земельный участок расположен в зоне застройки многоэтажными жилыми домами (Ж4)  
2. Площадь проектируемого земельного участка **ЗУ1 - 54486,0 кв.м.**

						Краснодарский край, Туапсинский район			
						Внесение изменений в документацию по проекту планировки территории в границах муниципального образования Туапсинский район по объекту: «Квартал жилой застройки «Спортивный» в с. Небуг Туапсинского района Краснодарского края».			
Изм.	Кол.уч.	Лист	НдоК.	Подпись	Дата	Проект планировки территории (утверждаемая часть)	Стадия	Лист	Листов
							ППТ	4	6
						Схема организации движения транспорта. Схема организации улично-дорожной сети. М 1:1000	МУП "АГЦ Туапсинского района"		
Исполнитель	Верхолетова О.Д.								





- УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ
- Граница проекта планировки территории
  - Границы участков на кадастровом учете
  - Проектируемые границы зон планируемого размещения объектов кап. строительства (линии минимального отступа от границ ЗУ и красных линий)
  - Контур подземной автостоянки
  - Водоохранная зона (по данным Росреестра)
  - Прибрежная защитная полоса
  - Береговая полоса
  - Защитная зона объектов культурного наследия
  - Жилые здания
  - Объекты общественного назначения
  - Зона затопления территории с. Небуг Небугского сельского поселения Туапсинского района Краснодарского края при половодьях и паводках р. Небуг 1% обеспеченности
  - Зона подтопления территории с. Небуг Небугского сельского поселения Туапсинского района Краснодарского края при половодьях и паводках р. Небуг 1% обеспеченности
  - Озеленение

Технико-экономические показатели :

Площадь участка	- 5,4 га
Этажность	- 9,18 эт
Продаваемая площадь квартир (с учетом п.п.)	- 48766,44 м2
Продаваемая площадь коммерции	- 6000 м2
Количество жителей	- 1625 чел.
Количество площадок	- 5857,5 м2
Количество квартир	- 1748 шт.
в т.ч. Студий	- 1100 шт.
1-но комнатных	- 396 шт
2-х комнатных	- 180 шт
3-х комнатных	- 72 шт
Количество парковок	- 655 м/м
в т.ч. постоянного хранения (363 x 1,625)	-590 м/м
в т.ч. гостевых (40 x 1,625)	65 м/м
Общая площадь подземной парковки	4300 м2 x 2шт = 8600 м2
Количество машиномест	145 м/м x 2шт = 290 м/м
Количество парковочных мест на земле	- 365 м/м

Экспликация проектируемых зданий и сооружений	
№	Наименование
1	Многоэтажный жилой дом (тип 1)
2	Многоэтажный жилой дом (тип 2)
3	Многоэтажный жилой дом (тип 5)
4	Многоэтажный жилой дом со встроенно-пристроенными общественными помещениями (тип 6)
5	Объект общественного назначения
6	Объект общественного назначения
7	Автостоянка подземная
8	Спортивные сооружения

ПРИМЕЧАНИЕ:

1. Согласно картам градостроительного зонирования ПЗЗ Небугского сельского поселения, проектируемый земельный участок расположен в зоне застройки многоэтажными жилыми домами (Ж4)

2. Площадь проектируемого земельного участка **ЗУ 1 - 54486,0 кв.м.**

3. На последующих стадиях проектирования допускается изменения конфигурации и количество объектов капитального строительства при соблюдении основных планировочных решений планируемых технико-экономических показателей.

						Краснодарский край, Туапсинский район				
						Внесение изменений в документацию по проекту планировки территории в границах муниципального образования Туапсинский район по объекту: «Квартал жилой застройки «Спортивный» в с. Небуг Туапсинского района Краснодарского края».				
Изм.	Кол.уч.	Лист	Ндок.	Подпись	Дата					
						Проект планировки территории (материалы обоснования)		Стадия	Лист	Листов
								ППТ	5	6
						Варианты планировочных и объемно-пространственных решений застройки территории в соответствии с проектом планировки территории М 1:1000		МУП "АГЦ Туапсинского района"		
Исполнитель	Верхолетова О.Д.									

Всозм. инв. N  
Подпись и дата  
Инв. N док.





УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- Граница проекта планировки
- Границы участков на кадастровом учете
- Проектируемые границы зон планируемого размещения объектов кап. строительства (линии минимального отступа от границ ЗУ)
- Красные линии
- Водоохранная зона (по данным Росреестра)
- Прибрежная защитная полоса
- Защитная зона объектов культурного наследия
- Береговая полоса

Каталог координат (красные линии)		
обозначение характерных точек границ ЗУ	координаты, м (система МСК-23)	
	значение по оси "Х"	значение по оси "У"
1	382 859.69	1 381 793.68
2	382 869.56	1 381 810.00
3	382 885.35	1 381 831.42
4	382 895.12	1 381 844.64
5	382 909.54	1 381 863.57
6	382 938.26	1 381 902.96
7	382 946.58	1 381 913.46
8	382 962.85	1 381 935.01
9	382 976.57	1 381 952.83
10	382 997.95	1 381 980.59
11	383 006.31	1 381 991.63
12	383 020.30	1 382 008.89
13	383 014.46	1 382 021.40
14	383 009.85	1 382 029.79
15	383 010.20	1 382 075.52
16	382 958.78	1 382 146.48
17	382 924.01	1 382 123.96
18	382 917.94	1 382 120.10
19	382 912.18	1 382 116.21
20	382 906.27	1 382 113.28
21	382 903.18	1 382 112.05
22	382 823.33	1 382 087.37
23	382 816.12	1 382 082.58
24	382 768.22	1 382 013.33
25	382 758.03	1 381 998.46
26	382 756.16	1 381 996.16
27	382 742.22	1 381 981.32
28	382 763.21	1 381 965.88
29	382 744.72	1 381 940.48
30	382 743.43	1 381 944.77
31	382 742.44	1 381 932.01
32	382 793.55	1 381 894.58
33	382 832.43	1 381 845.41
34	382 837.56	1 381 838.08
35	382 844.66	1 381 815.44
36	382 844.47	1 381 797.13
37	382 853.65	1 381 803.05

Каталог координат (красные линии)		
обозначение характерных точек границ ЗУ	координаты, м (система МСК-23)	
	значение по оси "Х"	значение по оси "У"
1	382 859.69	1 381 793.68
2	382 869.56	1 381 810.00
3	382 885.35	1 381 831.42
4	382 895.12	1 381 844.64
5	382 909.54	1 381 863.57
6	382 938.26	1 381 902.96
7	382 946.58	1 381 913.46
8	382 962.85	1 381 935.01
9	382 976.57	1 381 952.83
10	382 997.95	1 381 980.59
11	383 006.31	1 381 991.63
12	383 020.30	1 382 008.89
13	383 014.46	1 382 021.40
14	383 009.85	1 382 029.79
15	383 010.20	1 382 075.52
16	382 958.78	1 382 146.48
17	382 924.01	1 382 123.96
18	382 917.94	1 382 120.10
19	382 912.18	1 382 116.21
20	382 906.27	1 382 113.28
21	382 903.18	1 382 112.05
22	382 823.33	1 382 087.37
23	382 816.12	1 382 082.58
24	382 768.22	1 382 013.33
25	382 758.03	1 381 998.46
26	382 756.16	1 381 996.16
27	382 742.22	1 381 981.32
28	382 763.21	1 381 965.88
29	382 744.72	1 381 940.48
30	382 743.43	1 381 944.77
31	382 742.44	1 381 932.01
32	382 793.55	1 381 894.58
33	382 832.43	1 381 845.41
34	382 837.56	1 381 838.08
35	382 844.66	1 381 815.44
36	382 844.47	1 381 797.13
37	382 853.65	1 381 803.05

ПРИМЕЧАНИЕ:  
1. Согласно картам градостроительного зонирования ПЗЗ Небугского сельского поселения, проектируемый земельный участок расположен в зоне застройки многоэтажными жилыми домами (Ж4)  
2. Площадь проектируемого земельного участка **ЗУ 1 - 54486,0 кв.м.**  
3. На последующих стадиях проектирования допускается изменения конфигурации и количество объектов капитального строительства при соблюдении основных планировочных решений планируемых технико-экономических показателей.

						Краснодарский край, Туапсинский район				
						Внесение изменений в документацию по проекту планировки территории в границах муниципального образования Туапсинский район по объекту: «Квартал жилой застройки «Спортивный» в с. Небуг Туапсинского района Краснодарского края».				
Изм.	Кол.уч.	Лист	Ндок.	Подпись	Дата					
						Проект планировки территории (материалы обоснования)		Стадия	Лист	Листов
								ППТ	6	6
						Разбивочный чертеж красных линий М 1:1000		МУП "АГЦ Туапсинского района"		
Исполнитель		Верхолетова О.Д.								

Всозм. инв. N  
Подпись и дата  
Инв. N док.





АДМИНИСТРАЦИЯ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ  
ТУАПСИНСКИЙ РАЙОН

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

от 04.08.2021

№ 1219

г. Туапсе

**О разрешении внесения изменений в документацию по проекту планировки и проекту межевания по объекту: «Квартал жилой застройки «Спортивный» в с. Небуг Туапсинского района Краснодарского края, утвержденную постановлением администрации муниципального образования Туапсинский район от 30 июня 2020 г. № 861 «Об утверждении документации по утверждению документации по проекту планировке и проекту межевания территории в границах муниципального образования Туапсинский район по объекту: Квартал жилой застройки «Спортивный» в с. Небуг, Туапсинского района Краснодарского края»**

В соответствии со статьей 45 Градостроительного кодекса Российской Федерации, заявлением Кулагина Александра Геннадьевича п о с т а н о в л я ю:

1. Разрешить внести изменения в документацию по планировке территории по объекту: «Квартал жилой застройки «Спортивный» в с. Небуг Туапсинского района Краснодарского края».

2. Опубликовать настоящее постановление в средствах массовой информации Туапсинского района.

3. Разместить настоящее постановление на официальном сайте администрации муниципального образования Туапсинский район в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

4. Отделу обеспечения градостроительной деятельности управления архитектуры и градостроительства администрации муниципального образования Туапсинский район (Ткачев С.В.) разместить настоящее постановление в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности муниципального образования Туапсинский район.

5. Контроль за выполнением настоящего постановления возложить на

заместителя главы администрации муниципального образования Туапсинский район Уйданова А.В.

7. Постановление вступает в силу со дня его подписания.

Глава  
муниципального образования  
Туапсинский район



В.В. Мазнинов





Саморегулируемая организация, основанная на членстве лиц,  
осуществляющих подготовку проектной документации

**Союз «Комплексное Объединение Проектировщиков»**

350001, Россия, Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Сормовская, 204/6

Регистрационный номер в государственном реестре  
саморегулируемых организаций:

СРО-П-133-01022010

<http://kop-sro.ru>

г. Краснодар

«25» сентября 2015г.

# СВИДЕТЕЛЬСТВО

о допуске к определенному виду или видам работ, которые оказывают влияние  
на безопасность объектов капитального строительства

№ 2117.01-2015-2365009084-П-133

Выдано члену саморегулируемой организации:

**Муниципальному унитарному предприятию**

**«Архитектурно-градостроительный центр Туапсинского района»**

ОГРН 1072365001928, ИНН 2365009084, 352800, Россия, Краснодарский край, Туапсинский район, село Кроянское,  
ул. Камо, д. 1

Основание выдачи Свидетельства: Решение Совета Директоров Союза «Комплексное  
Объединение Проектировщиков», протокол № 293 от «25» сентября 2015г.

Настоящим Свидетельством подтверждаем допуск к работам, указанным в приложении к настоящему  
Свидетельству, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства.

Начало действия с «25» сентября 2015г.

Свидетельство без приложения не действительно.

Свидетельство выдано без ограничения срока действия и территории его действия.

Свидетельство выдано взамен ранее выданного от 30 октября 2014г. №1070.04-2014-2365009084-П-133

Председатель  
Совета директоров



Директор

подпись

Казибеков И. Г.

подпись

Булнина Ю. Ю.





## ПРИЛОЖЕНИЕ

к Свидетельству о допуске к  
определенному виду или видам работ,  
которые оказывают влияние на  
безопасность  
объектов капитального строительства  
от «25» сентября 2015г.

№ 2117.01-2015-2365009084-П-133

Виды работ, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства (кроме особо опасных и технически сложных объектов капитального строительства, объектов использования атомной энергии) и о допуске к которым, член Союза «Комплексное Объединение Проектировщиков» муниципальное унитарное предприятие «Архитектурно-градостроительный центр Туапсинского района» имеет Свидетельство

№	Наименование вида работ
1.	1. Работы по подготовке схемы планировочной организации земельного участка: 1.1. Работы по подготовке генерального плана земельного участка 1.2. Работы по подготовке схемы планировочной организации трассы линейного объекта 1.3. Работы по подготовке схемы планировочной организации полосы отвода линейного сооружения
2.	2. Работы по подготовке архитектурных решений
3.	3. Работы по подготовке конструктивных решений
4.	4. Работы по подготовке сведений о внутреннем инженерном оборудовании, внутренних сетях инженерно-технического обеспечения, о перечне инженерно-технических мероприятий: 4.1. Работы по подготовке проектов внутренних инженерных систем отопления, вентиляции, кондиционирования, противодымной вентиляции, теплоснабжения и холодоснабжения 4.2. Работы по подготовке проектов внутренних инженерных систем водоснабжения и канализации

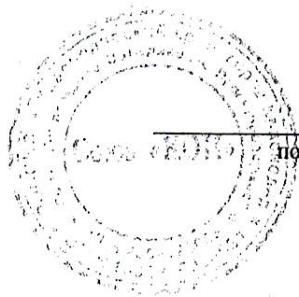




	4.3. Работы по подготовке проектов внутренних систем электроснабжения 4.4. Работы по подготовке проектов внутренних слаботочных систем
5.	5. Работы по подготовке сведений о наружных сетях инженерно-технического обеспечения, о перечне инженерно-технических мероприятий: 5.1. Работы по подготовке проектов наружных сетей теплоснабжения и их сооружений 5.2. Работы по подготовке проектов наружных сетей водоснабжения и канализации и их сооружений 5.3. Работы по подготовке проектов наружных сетей электроснабжения до 35 кВ включительно и их сооружений 5.6. Работы по подготовке проектов наружных сетей слаботочных систем
6.	8. Работы по подготовке проектов организации строительства, сносу и демонтажу зданий и сооружений, продлению срока эксплуатации и консервации
7.	10. Работы по подготовке проектов мероприятий по обеспечению пожарной безопасности
8.	11. Работы по подготовке проектов мероприятий по обеспечению доступа маломобильных групп населения
9.	12. Работы по обследованию строительных конструкций зданий и сооружений
10.	13. Работы по организации подготовки проектной документации, привлекаемым застройщиком или заказчиком на основании договора юридическим лицом или индивидуальным предпринимателем (генеральным проектировщиком)

Муниципальное унитарное предприятие «Архитектурно-градостроительный центр Туапсинского района» вправе заключать договоры по осуществлению организации работ по подготовке проектной документации для объектов капитального строительства, стоимость которых по одному договору не превышает 25 000 000 (двадцати пяти миллионов) рублей.

Директор



подпись

Бунина Ю. Ю.

Кулагину Александру  
Геннадьевичу

8 (918) 166 69 99

05.10.2020 256640-04.2

Уважаемый Александр Геннадьевич!

Администрация муниципального образования Туапсинский район представляет информацию о наличии мест в детских садах и школах в Небугском сельском поселении и с. Ольгинка.

В селе Ольгинка Новомихайловского городского поселения Туапсинского района отсутствует дошкольное образовательное учреждение

По состоянию на 1 сентября 2020 года 99 детей, проживающих в с. Ольгинка, получают дошкольное образование в детских садах других поселений:

- ДОУ в с. Небуг (Небугское с/п) – 56 детей
- ДОУ в п. Тюменский (Небугское с/п) – 42 ребенка
- ДОУ в пгт. Новомихайловский – 1 ребенок.

В АИС «Е-услуги. Образование» на 1 сентября 2020 года числятся 18 детей, зарегистрированных в с. Ольгинка (от 0 до 1 года – 9 детей, от 1 года до 3 лет – 9 детей, от 3 до 7 лет – дети не числятся).

При строительстве детского сада в с. Ольгинка на 150 мест вопрос об увеличении количества мест в детских садах Небугского поселения не будет актуальным, т.к. при открытии детского сада в с. Ольгинка в детских садах Небугского поселения освобождаются места (56+42 = 98 детей).

Проектная мощность МБОУ СОШ № 19 с. Ольгинка рассчитана на 150 человек. В школе в 17 классах-комплектах обучаются 297 человек, из них в первую смену - 11 классов-комплектов (193 обучающихся), во вторую смену - 6 классов-комплектов (104 обучающихся). Для организации обучения детей в одну смену необходимо строительство пристройки к школе.

В настоящее время проект строительства объекта «Реконструкция МБОУ СОШ № 19 с. Ольгинка Туапсинского района. Пристройка здания на 125 мест», запланированный для ликвидации второй смены в общеобразовательном учреждении, получил положительное решение. Проводится работа по включению проекта в краевую программу «Социально-экономическое развитие Краснодарского края». Начало строительства пристройки намечено в 2021 году.

В Небугском сельском поселении функционируют четыре муниципальных общеобразовательных учреждения: МБОУ СОШ № 15а. Агуй-Шапсуг (135 чел.),

МБОУ СОШ № 24 с. Агой (394 чел.), МБОУ СОШ № 25 с. Небуг (479 чел.), МБОУ СОШ № 37 п. Тюменский (261 чел.).

Проектная мощность МБОУ СОШ № 15а. Агуй-Шапсуг – 190 мест. В школе в одну смену обучаются в 9 классах-комплектах 135 человек.

Проектная мощность МБОУ СОШ № 24 – 400 мест. В школе в первую смену в 15 классах-комплектах обучаются 307 человек, во вторую смену 4 класса-комплекта 87 человек.

Проектная мощность МБОУ СОШ № 25 с. Небуг – 640 мест в две смены. В школе в одну смену обучаются в 20 классах-комплектах 479 человек.

Проектная мощность МБОУ СОШ № 37 п. Тюменский – 480 мест. В школе в одну смену обучаются в 11 классах-комплектах 261 человек.

На настоящее время из четырех школ в две смены обучаются дети только МБОУ СОШ № 24 с. Агой. Однако при строительстве домов в с. Небуг и увеличении количества несовершеннолетних от 7 до 18 лет в МБОУ СОШ № 25 с. Небуг организовать обучение в одну смену будет невозможно, что противоречит поручениям Президента РФ от 5 декабря 2014 г. № Пр-2821 и Правительства РФ от 8 декабря 2014 г. № ДМ-П13-9024 по поэтапному переходу школ на организацию образовательного процесса в одну смену.

Охват дополнительным образованием в Небугском сельском поселении за счет «Точек роста» в МБОУ СОШ № 25 с. Небуг, МБОУ СОШ № 24 с. Агой – 654 человека. Занятость составляет 75%. В МБОУ СОШ № 24 с. Агой, МБОУ СОШ № 15а. Агуй-Шапсуг организованы школьные спортивные клубы с охватом обучающихся 255 человек, в которых открыты секции по волейболу, самбо, футболу, спортивному туризму. В МБОУ СОШ № 25 с. Небуг, МБОУ СОШ № 37 п. Тюменский организованы занятия учреждением дополнительного образования, а именно Центром детского творчества пгт. Новомихайловский. Работают кружки и спортивные секции с охватом обучающихся 126 человек. На условиях договоров безвозмездного пользования ведут свою деятельность спортивные школы. Однако у МБОУ СОШ № 25 с. Небуг отсутствует спортивная площадка.

Заместитель главы  
администрации муниципального  
образования Туапсинский район



А.Р. Ачмизов

Галина Афанасьевна Никольская  
2-19-08  
Любовь Ивановна Шевцова  
2-20-71  
Наталья Николаевна Непорожная  
2-84-31





**АДМИНИСТРАЦИЯ  
НЕБУГСКОГО СЕЛЬСКОГО  
ПОСЕЛЕНИЯ  
ТУАПСИНСКОГО РАЙОНА**

Г.Краснодар  
Ул.Казбекская, д.16, кв.103  
Кулагину А.Г.

Газовиков ул., д.6,  
с. Небуг, Туапсинский район,  
Краснодарский край, 352831  
тел./факс: 8(86167) 98-525  
E-mail: [adm\\_nebug@mail.ru](mailto:adm_nebug@mail.ru)

02.12.2021 № 2719

на № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_

Уважаемый Александр Геннадьевич!

Администрация Небугского сельского поселения Туапсинского района информирует Вас о наличии технической возможности подключения (технологического присоединения) к сетям инженерно-технического обеспечения, используемого в процессе холодного водоснабжения и водоотведения, и наличии свободной мощности, необходимой для осуществления холодного водоснабжения и (или) водоотведения на территории с.Небуг.

Для получения технических условий, а также информации о плате за подключение к сетям инженерно-технического обеспечения Вам необходимо обратиться в организацию осуществляющую эксплуатацию сетей на территории с.Небуг, в МУП «ЖКХ Небугского сельского поселения» с заявлением.

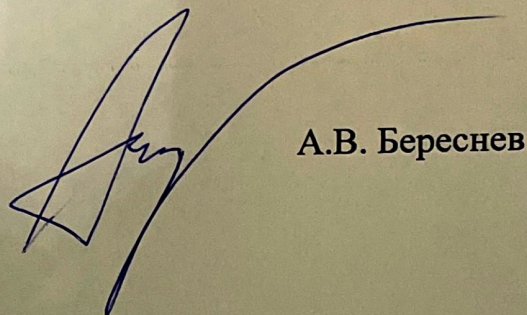
К заявлению необходимо приложить следующие документы:

- наименование лица, направившего запрос, его местонахождение и почтовый адрес;
- нотариально заверенные копии учредительных документов, а также документы, подтверждающие полномочия лица, подписавшего запрос;
- правоустанавливающие документы на земельный участок (для правообладателя земельного участка);
- информацию о границах земельного участка, на котором планируется осуществить строительство объекта капитального строительства или на котором расположен реконструируемый объект капитального строительства;
- информацию о разрешенном использовании земельного участка;



- информацию о предельных параметрах разрешенного строительства (реконструкции) объектов капитального строительства, соответствующих данному земельному участку;
- необходимые виды ресурсов, получаемых от сетей инженерно-технического обеспечения, а также виды подключаемых сетей инженерно-технического обеспечения;
- планируемый срок ввода в эксплуатацию объекта капитального строительства (при наличии соответствующей информации);
- планируемую величину необходимой подключаемой нагрузки (при наличии соответствующей информации).

С уважением,  
Глава  
Небугского сельского поселения  
Туапсинского района



A.V. Береснев