

**Документация по проекту планировки и проекту межевания территории в границах муниципального образования Туапсинский район по объекту: «Жилой комплекс по адресу: Краснодарский край, п. Ольгинка, кадастровый номер 23:33:0805002:473**

(Подготовка документации по постановлению администрации муниципального образования Туапсинский район № 874 от 30.05.2019)

## **ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ**

**20008.1 – ППТ.1**

**Том 1**

**Основная часть проекта планировки территории**

**Краснодар, 2020 г.**

**Заказчик: Индивидуальный предприниматель  
Лобачев Николай Федорович**

**Документация по проекту планировки и проекту межевания  
территории в границах муниципального образования Туапсинский  
район по объекту: «Жилой комплекс по адресу: Краснодарский  
край, п. Ольгинка, кадастровый номер 23:33:0805002:473**

(Подготовка документации по постановлению администрации муниципального образования  
Туапсинский район № 874 от 30.05.2019)

## **ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ**

**20008.1 – ППТ.1**

**Том 1**

**Основная часть проекта планировки территории**

Директор

С.Г. Галкин

Главный инженер проекта

А.И. Черноусов

**Краснодар, 2020 г.**

ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПРОЕКТУ ПЛАНИРОВКИ И ПРОЕКТУ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ В ГРАНИЦАХ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ ТУАПСИНСКИЙ РАЙОН ПО ОБЪЕКТУ: «ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС ПО АДРЕСУ: КРАСНОДАРСКИЙ КРАЙ, П. ОЛЬГИНКА КАДАСТРОВЫЙ НОМЕР 23:33:0805002:473».

## ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ.

### Том I. Основная часть проекта планировки территории.

#### ПЕРЕЧЕНЬ МАТЕРИАЛОВ

№	Наименование документа	Масштаб
1	2	3
<b>Проект планировки территории.</b>		
<b>Том I. Основная часть проекта планировки территории</b>		
<b>Текстовая часть</b>		
Введение		
1	Положения о характеристиках планируемого развития территории	-
2	Положения об очередности планируемого развития территории.	
3	Исходные данные для проектирования	
<b>Графическая часть</b>		
1	Чертеж планировки территории	1:1 000
<b>Том II. Материалы по обоснованию проекта планировки территории</b>		
<b>Текстовая часть</b>		
Введение		
1	Анализ территории разработки проекта планировки	-
2	Обоснование определения границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства;	
3	Обоснование соответствия планируемых параметров расчетным показателям минимально допустимого уровня обеспеченности территории;	
4	Обоснование очередности планируемого развития территории;	
5	Перечень мероприятий по охране окружающей среды;	
6	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>		
1	Карта (фрагмент карты) планировочной структуры городского округа с отображением границ элементов планировочной структуры	1:3 000
2	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
3	Схема границ зон с особыми условиями использования территории. Схема границ территорий объектов культурного наследия	1:1 000
4	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
5	Варианты планировочных и объемно-пространственных решений застройки территории в соответствии с проектом планировки территории	1:1 000
6	Схема вертикальной планировки территории инженерной подготовки и инженерной защиты территории	1:1 000

## **ЧАСТЬ I. ТЕКСТОВАЯ ЧАСТЬ ОСНОВНОЙ ЧАСТИ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ**

### **ВВЕДЕНИЕ.**

РАЗДЕЛ 1. 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 .....5

РАЗДЕЛ 2. 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. ....10

РАЗДЕЛ 3. ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ ДЛЯ ПРОЕКТИРОВАНИЯ.....12



## 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) Проект планировки территории разработан на основании постановления администрации муниципального образования Туапсинский район № 874 от 30.05.2019 г.
- 4) Основанием для разработки Проекта является Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 г. № 190-ФЗ, в последней редакции.
- 5) 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;
  - СНиП 2.06.15-85 «Инженерная защита территории от затопления и подтопления»;
  - 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»
  - Закон Краснодарского края от 21.07.2008 № 1540-КЗ «Градостроительный кодекс Краснодарского края» (принят ЗС КК 16.07.2008).

- Местные нормативы градостроительного проектирования Новомихайловского городского поселения Туапсинского района Краснодарского края № 686 от 29.09.2017 г.;
- 6) Проект разработан на основе Генерального плана Новомихайловского городского поселения Туапсинского района Краснодарского края, утвержденного Решением Совета Муниципального образования Туапсинский район №66 от 31.01.2014 г. и Правил землепользования и застройки Новомихайловского городского поселения Туапсинского района Краснодарского края, утвержденных Решением Совета муниципального образования Туапсинский район №91 от 28.03.2014 г.
- 7) Сведениями информационной системы обеспечения градостроительной деятельности (ИСОГД) муниципального образования Туапсинский район №1651/032 от 15.05.2020 г.
- 8) Технический отчет по результатам инженерно-экологических изысканий, выполненных ООО «ЮгГеоЛаб» 14-18-ИЭИ;
- 9) Технический отчет по результатам инженерно-геологических изысканий, выполненных ООО «ЧерноморТИСИЗ» 2406-19-ИГИ1;
- 10)Технический отчет по результатам инженерно-гидрометеорологических изысканий, выполненных ООО «ЧерноморТИСИЗ» 2417-20-ИГМИ;
- 11)Проект выполнен с использованием топографической подосновы М 1:500, 1:2000 в электронном виде в растровом формате с использованием AutoCAD.

РАЗДЕЛ 1. 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 ИНФРАСТРУКТУРЫ, 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 на 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 Планировочное решение.**

В границах документации по планировке территории предусмотрено размещение района многоэтажной многоквартирной жилой застройки со встроенно-пристроенными объектами коммерческого и общественного назначения с включениями зеленых насаждений, водным объектом и сооружениями, предназначенными для хранения автотранспортных средств.

В томе 2 «Материалы по обоснованию проекта планировки территории» на листе-5 «Варианты архитектурно-планировочных и объемно-пространственных решений застройки территории в соответствии с проектом планировки территории», представлено объемно-пространственное решение застройки, на котором указаны ориентировочная посадка всех планируемых к размещению объектов капитального строительства, на стадии разработки отдельных объектов капитального строительства места их размещения могут уточняться и видоизменяться. Концепция архитектурно-планировочного решения принята исходя из

градостроительных особенностей размещения и предназначения планируемой территории в городском пространстве и задач, а также с учетом пожеланий, сформулированных заказчиком. В рамках жилого района многоэтажной многоквартирной жилой застройки предусмотрено строительство групп 12-14- 16-х этажных жилых домов.

Документацией по планировке территории предусмотрено комплексное развитие территории в границах земельного участка с кадастровым номером 23:33:0805002:473 в совокупности с соседним земельным участком 23:33:0805002:494, поэтому размещение объектов социальной инфраструктуры, а также объектов инженерного обеспечения предусмотрены с учетом потребностей обоих участков.

В рамках формируемой застройки, в границах земельного участка с кадастровым номером 23:33:0805002:473 не предусмотрено размещение объектов социальной инфраструктуры, необходимые по расчету места в дошкольной образовательной организации предусмотрены на размещаемой в границах смежного земельного участка с кадастровым номером 23:33:0805002:494 дошкольной образовательной организаций, которая располагается в удалении от основных общегородских магистралей с учетом радиуса нормативной доступности и полностью обеспечивают потребности в таких объектах планируемого населения формируемой жилой застройки.

На основном чертеже планировки территории определены основные места допустимого размещения объектов капитального строительства жилого и социального назначения, а также объектов инженерно-транспортной инфраструктуры, в текстовой части определены основные параметры строительства.

При формировании архитектурно-планировочного решения в максимально возможной степени учтены природные и планировочные особенности площадки, существующие инженерные коммуникации, а также сложившаяся структура землепользования, произведенные отводы и структура улично-дорожной сети.

## **1.2. Характеристики объектов капитального строительства жилого и иного назначения.**

В рамках формируемой многоэтажной многоквартирной жилой застройки объекты капитального строительства жилого назначения представлены разно этажными жилыми домами (12-14-16 этажей), в том числе со встроенными и (или) встроенно-пристроенными объектами торговли, общественного назначения и (или) культурного, бытового обслуживания.

В первых этажах жилых домов, ориентированных на основные проезды и систему озелененных дорожек и набережную, запроектированы помещения по обслуживанию населения.

В томе 1 на листе 1 «Чертеж планировки территории» указаны зоны возможного размещения объектов капитального строительства различного функционального назначения, принятые в соответствии с правилами землепользования и застройки (далее по тексту ПЗЗ) Новомихайловского городского поселения Туапсинского района Краснодарского края в действующей редакции, где в отношении образуемых земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в пределах соответствующих территориальной зоны установлены градостроительные регламенты использования территории.

### 1.3. Характеристики плотности и параметров застройки территории.

В связи с тем, что концепция архитектурно-планировочного решения, выполнена с учетом организации комплексной застройки в рамках двух смежных земельных участков с кадастровыми номерами 23:33:0805002:494, 23:33:0805002:473, проектом предусмотрено комплексное обеспечение данной территории в целом, с учетом всего планируемого населения.

Согласно предложению по объемно-пространственному решению застройки, отраженной на листе 5 тома 2, на рассматриваемой территории предусмотрено:

№ п/п	Объекты капитального строительства	Единицы измерения	Проектное решение
1	Многоэтажные жилые дома	м <sup>2</sup>	58 000
2	Встроенные помещения коммерческого назначения	м <sup>2</sup>	2500
3	Подземные автостоянки (на 405 мест)*	м <sup>2</sup>	12585
4	Стоянки в стилобате (85 мест)*	м <sup>2</sup>	2845
5	Численность населения (30м <sup>2</sup> /чел)	человек	1933

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

№ п/п	Территория	Единицы измерения	Проектное решение
<b>1.</b>	<b>Территория – всего, в том числе:</b>	<b>га</b>	<b>4,06</b>
1.1	Территория объектов жилой застройки	га	2,61
1.2	Территория общего пользования	га	1,45

#### 1.3.1. Показатели численности населения.

В рамках разработки документации по планировке территории, согласно расчету предусмотрено проживание 1933 человек, из расчета для жилья массового уровня комфортности проживания 30 м<sup>2</sup> на человека.

#### 1.3.2. 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.

Т.о. расчетная территория квартала составляет:

$$4,06 + 1,25 + 0,28 = \sim 5,59 \text{ га}$$

Где: 4,06 – площадь в границах рассматриваемого земельного участка;

- 1,25 га - подземные автостоянки;
- 0,28 га - стоянки в стилобате

### ***1.3.3. Расчет плотности населения.***

Согласно письму администрации муниципального образования, Туапсинский район №1037/20-03.2.01 от 26.05.2020, в связи с комплексной реконструкцией сложившейся застройки и сложными градостроительными условиями, возможно расчетную плотность населения принять не более 450 чел/га.

Следовательно, расчетная плотность населения в рамках земельного участка с кадастровым номером 23:33:0805002:473 составляет –  $1933/5,59 = 345$  человек/га, что не превышает нормативную плотность в 450 человек/га.

## **1.4. Характеристики объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктуры.**

### ***1.4.1. 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 участков, отводимых под застройку предусмотрено строительство проездов к жилым домам и проектируемым подземным автостоянкам.

Все существующие поперечные профили улиц и дорог оставлены без изменений.

Согласно письма администрации муниципального образования Туапсинский район №1037/20-03.2.01 от 26.05.2020, в связи с комплексной реконструкцией сложившейся застройки и сложными градостроительными условиями, уровень автомобилизации составляет 289 автомобилей на 1000 жителей, при этом расчетная обеспеченность автостоянками составляет 260 мест на 1000 жителей, следовательно для расчетного населения для жилой застройки, формируемой в рамках земельного участка с кадастровым номером 23:33:0805002:473, которое составляет 1933 человека, необходимо:

$$1933 \times 260 / 1000 = 503 \text{ парковочных места.}$$

Проектом предусмотрено размещение в подземном пространстве 405 мест для хранения автотранспорта жильцов и 85 в стилобатной парковке на внутри дворовой территории, что на 100 % закрывает потребность в стоянках постоянного хранения автотранспорта, а также позволяет компенсировать недостаток парковочных мест необходимых для нужд смежного земельного участка с кадастровым номером 23:33:0805002:494, соответствующее обоснование представлено томе 2 «Материалов по обоснованию проекта планировки территории».

На листе ППТ 4 Тома 2 указаны ориентировочные места размещения стоянок для постоянного и временного хранения автотранспорта, а также планируемые улицы, дороги, остановки общественного транспорта и основные пути движения пешеходов.

### ***1.4.2. Социальная инфраструктура.***

#### Детские дошкольные учреждения.

Минимально допустимый уровень обеспеченности в дошкольных образовательных организациях составляет 75 мест на 1000 жителей, следовательно для расчетного населения в границах участка с кадастровым номером 23:33:0805002:494 – 1933 человек необходимо 145 мест.

Проектом не предусмотрено в рамках разработки документации по планировке территории строительство новых дошкольных образовательных организаций, при этом в рамках смежного земельного участка планируется к строительству ДОО на 150 мест, размещаемое с учетом необходимой потребности расчетного населения 2-х земельных участков с кадастровыми номерами 23:33:0805002:473 и 23:33:0805002:494.

#### Общеобразовательная школа.

Минимально допустимый уровень обеспеченности в общеобразовательных организациях составляет 124 мест на 1000 жителей, следовательно для расчетного населения в границах участка с кадастровым номером 23:33:0805002:473 – 1933 человек необходимо 240 мест.

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.

#### Объекты обслуживания населения.

Объекты соцкультбыта размещаются во встроенно-пристроенных помещениях первых этажей жилых домов, расположенных вдоль основных пешеходно-транспортных артерий. Здесь проектируются 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.

### ***1.4.3. Коммунальная инфраструктура.***

Решения по инженерному оборудованию территории жилого района выполнены на основании технических соображений собственника земельных участков и технических условий на подключения к сетям инженерного обеспечения. Проектом предусмотрено подключение 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.

**РАЗДЕЛ 2. 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.**

Документацией по планировке территории предусмотрено поэтапное развитие и освоение рассматриваемой территории формируемой жилой зоны с учетом размещения всех объектов капитального строительства на земельных участках с кадастровыми номерами 23:33:0805002:473 и 23:33:0805002:494.

В проекте представлены прогнозируемые заказчиком данные по возможному развитию территории.

№ объекта по проекту планировки территории	Наименование объекта капитального строительства	Этапы			Примечания
		проектирование	строительство	реконструкция	
3	4	5	6	7	8
1	Многоэтажный жилой дом со встроенно-пристроенными помещениями	7	7	-	
2	Многоэтажный жилой дом со встроенно-пристроенными помещениями и подземной автостоянкой	5	5	-	
3	Многоэтажный жилой дом со встроенно-пристроенными помещениями и подземной автостоянкой	3	3	-	
4	Многоэтажный жилой дом со встроенно-пристроенными помещениями	2	2	-	
5	Многоэтажный жилой дом со встроенно-пристроенными помещениями и подземной автостоянкой	1	1	-	



6	Многоэтажный жилой дом со встроенно-пристроенными помещениями	4	4	-	
7	Многоэтажный жилой дом со встроенно-пристроенными помещениями	6	6	-	
8	Объект инженерной инфраструктуры (Трансформаторная подстанция)	1	1	-	
9	Объект транспортной инфраструктуры (автостоянка в стилобате)	3	3	-	
10	Многоэтажный жилой дом со встроенно-пристроенными помещениями и подземной автостоянкой	9	9	-	
11	Детский сад на 150 мест	8	8	-	

В рамках первого этапа освоения земельного участка предусмотрено строительства берегозащитных сооружений рек Кабак и Ту.

### РАЗДЕЛ 3. ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ ДЛЯ ПРОЕКТИРОВАНИЯ

1) Постановление администрации муниципального образования Туапсинский район № 874 от 30.05.2019 г. о разрешении разработки документации по планировке и проекту межевания территории в границах муниципального образования Туапсинский район по объекту: «Жилой комплекс по адресу: Краснодарский край, с. Ольгинка, кадастровый номер 23:33:0805002:473».

2) Техническое задание на выполнение инженерных изысканий для подготовки документации по планировке территории (проекта планировки территории) на объект: по объекту: «Жилой комплекс по адресу: Краснодарский край, с. Ольгинка, кадастровый номер 23:33:0805002:473».

3) Данные генерального плана Новомихайловского городского поселения Туапсинского района Краснодарского края №66 от 31.01.2014 г.

4) Сведения информационной системы обеспечения градостроительной деятельности (ИСОГД) муниципального образования Туапсинский район № 0651/032 от 15.06.2020 г.

5) Выписка из Правил землепользования и застройки Новомихайловского городского поселения Туапсинского района, утвержденных решением Совета муниципального образования Туапсинский район №91 от 28 марта 2014 года, в редакции от 28 февраля 2020 года, на земельный участок с кадастровым номером 23:33:0806002:473.

6) Письмо администрации муниципального образования Туапсинский район 1037/20-03.2.01 от 26.05.2020 г.

7) Постановление администрации муниципального образования Туапсинский район №2942 от 22.10.2012 г, о заключении дополнительного соглашения к договору аренды земельного участка, заключенного по результатам торгов от 06 июня 2008 года № 3300003642.

8) Кадастровый паспорт земельного участка с кадастровым номером 23:33:0805002:494.

9) Протокол №5 заседания рабочей группы по рассмотрению документации по планировке территории муниципальных образований Краснодарского края от 23.06.2020 года.



## ПОСТАНОВЛЕНИЕ

АДМИНИСТРАЦИИ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ

ТУАПСИНСКИЙ РАЙОН

от 30.05.2019

№ 844

г.Туапсе

О разрешении разработки документации по проекту планировки и проекту межевания территории в границах муниципального образования Туапсинский район по объекту: «Жилой комплекс по адресу: Краснодарский край, п. Ольгинка кадастровый номер 23:33:0805002:473»

В соответствии со статьями 42, 45 Градостроительного кодекса Российской Федерации, принимая во внимание заявление Кулагиной Е.В., Батухина В.Л., Зубреевой А.Ф., Щербакова С.В. о разрешении разработки документации по проекту планировки и проекту межевания территории в границах муниципального образования Туапсинский район по объекту: «Жилой комплекс по адресу: Краснодарский край, п. Ольгинка кадастровый номер 23:33:0805002:473» п о с т а н о в л я ю:

1. Разрешить подготовку документации по проекту планировки и проекту межевания территории в границах муниципального образования Туапсинский район по объекту: «Жилой комплекс по адресу: Краснодарский край, п. Ольгинка кадастровый номер 23:33:0805002:473».

2. Утвердить техническое задание на выполнение инженерных изысканий для подготовки документации по проекту планировки и проекту межевания территории на объект: «Жилой комплекс по адресу: Краснодарский край, п. Ольгинка кадастровый номер 23:33:0805002:473» (приложение).

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

4. Разместить настоящее постановление на официальном сайте администрации муниципального образования Туапсинский район в

информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

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

6. Контроль за выполнением настоящего постановления оставляю за собой.

7. Постановление вступает в силу со дня его официального опубликования.

Исполняющий обязанности главы  
муниципального образования  
Туапсинский район



В.В. Мазнинов



# ПРИЛОЖЕНИЕ

## УТВЕРЖДЕНО

постановлением администрации  
муниципального образования  
Туапсинский район  
от 30.05.2019 № 844

### ТЕХНИЧЕСКОЕ ЗАДАНИЕ

на выполнение инженерных изысканий  
для подготовки документации по планировке территории  
(проекта планировки территории) на объект: «Краснодарский  
край, п. Ольгинка кадастровый номер 23:33:0805002:473»

1. Вид градостроительной документации	Проект планировки территории
2. Заказчик	Зубреева А.Ф., Батухин В.Л., Щербаков С.В., Кулагина Е.В.
3. Разработчик градостроительной документации	МУП «АГЦ Туапсинского района»
4. Объект градостроительного планирования	«Жилой комплекс по адресу: Краснодарский край, п. Ольгинка кадастровый номер 23:33:0805002:473»
5. Характеристика объекта, границы проектирования.	Территория проектирования в границах земельного участка с кадастровым номером 23:33:0805002:473 площадью 4,0624 Га на территории населенного пункта село Ольгинка
6. Перечень видов инженерных изысканий, необходимых для подготовки документации по планировке территории	- инженерно-геодезические изыскания: инженерно-топографический план проектируемой территории в масштабе 1:500 в системе координат МСК-23; - инженерно-геологические изыскания: сбор и обработка материалов и данных прошлых лет.
7. Формат представления инженерных изысканий:	Заказчик предоставляет в администрацию МО Туапсинский район, а также Исполнителю: - графические материалы инженерных изысканий представить в формате jpg/PDF, DWG/DXF, WORD.  Графические материалы инженерных изысканий представить: - на CD в 1 экземпляре, на бумажном носителе в 1 экземпляре – в администрацию МО Туапсинский район; - на CD в 1 экземпляре – Исполнителю.

8. Сроки предоставления:	В течение 14 календарных дней с момента подачи заявления разрешении разработки документации по планировке территории
--------------------------	---

Начальник управления архитектуры  
и градостроительства – главный архитектор  
администрации муниципального  
образования Туапсинский район



Д.В. Лобов





**РЕШЕНИЕ**  
**СОВЕТА МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ**  
**ТУАПСИНСКИЙ РАЙОН**  
**СЕССИЯ – 7**

от 31.01.2014

г. Туапсе

№ 66

**Об утверждении генерального плана  
Новомихайловского городского поселения  
Туапсинского района Краснодарского края**

В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Законом Краснодарского края от 21 июля 2008 года № 1540-КЗ «Градостроительный кодекс Краснодарского края» и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, соглашением от 09 января 2014 года «О передачи части полномочий органов местного самоуправления поселения органам местного самоуправления муниципального района», Уставом муниципального образования Туапсинский район, Совет муниципального образования Туапсинский район **р е ш и л**:

1. Утвердить генеральный план Новомихайловского городского поселения Туапсинского района Краснодарского края согласно приложению.
2. Контроль за выполнением настоящего решения возложить на комитет Совета муниципального образования Туапсинский район по вопросам муниципальных и земельных отношений, промышленности, строительства, ЖКХ, топливно-энергетического комплекса, транспорта и связи.
3. Решение вступает в силу со дня его официального опубликования.

Глава  
муниципального образования  
Туапсинский район

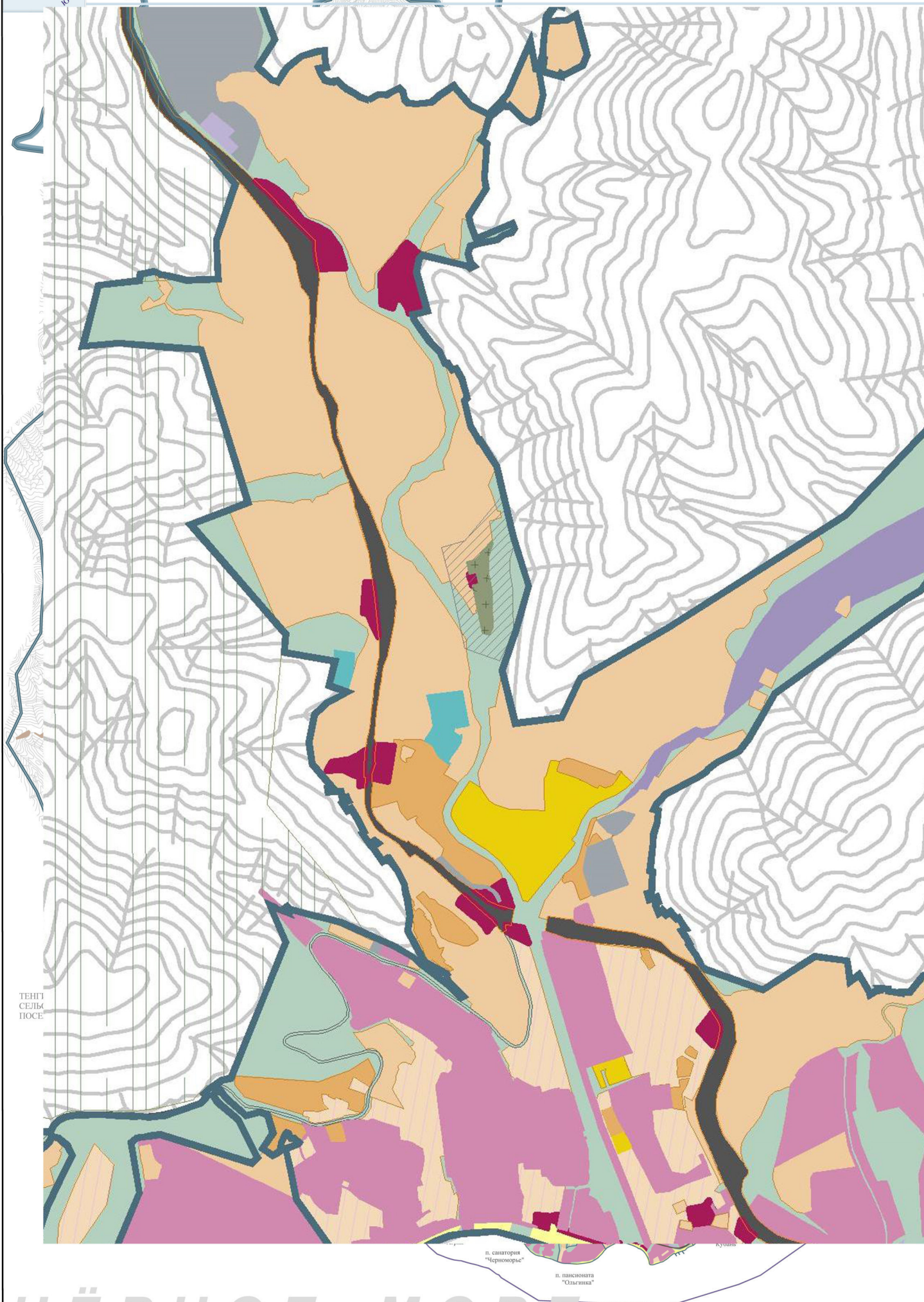
Председатель Совета  
муниципального образования  
Туапсинский район



В.В.Лыбанев

М.И.Ермолин





УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

Граница:

- Туапсинского района
- Новомихайловского городского поселения
- Населенного пункта
- Земель запаса
- Лесных территорий
- Территории особо охраняемые природные
- Территории памятников природы
- Земли сельскохозяйственного назначения (садоводческих товариществ)

ГРАНЦЫ ФУНКЦИОНАЛЬНЫХ ЗОН:

ЖИЛАЯ ЗОНА:

- Граница жилой зоны
- Зона застройки индивидуальными жилыми домами, плотность 10-25 чел/га
- Зона застройки среднеэтажными жилыми домами, плотность 25-50 чел/га
- Зона застройки многоквартирными жилыми домами, плотность 50-150 чел/га
- Зона рекреационного жилья

ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВАЯ ЗОНА:

- Граница зоны делового, общественного и коммерческого назначения
- Зона делового, общественного и коммерческого назначения
- Зона многофункционального использования
- Зона размещения объектов образования и здравоохранения

ЗОНА РЕКРЕАЦИОННОГО НАЗНАЧЕНИЯ:

- Граница зоны рекреационного назначения
- Зона курортных учреждений
- Зона пляжей
- Зона общественных пресноводных и зеленых насаждений общего пользования, лесопарков
- Зона спортивного назначения

ПРОМЫШЛЕННАЯ ЗОНА И ЗОНА ИНЖЕНЕРНО-ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ:

- Граница зоны промышленной, инженерной и транспортной инфраструктуры
- Зона промышленной и коммунально-складской зоны
- Зона объектов инженерной инфраструктуры
- Зона линейных объектов инженерной инфраструктуры
- Зона линейных объектов транспортной инфраструктуры
- Зона размещения объектов природного сервиса и торговли

ЗОНА СПЕЦИАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ:

- Граница зоны специального назначения
- Зона кладбища
- Зона зеленых насаждений общего пользования
- Санитарно-защитная зона

ЗОНА СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ:

- Земель сельскохозяйственного использования

Примечание:

- проект разработан на топографической основе М 1:25 000, выполненной ФГУП "Севастопольское Аэрокосмическое предприятие", географический материал представлен на фоновой карте рельефа местности GOOGLE "Ландшафт"
- применена система координат МСК 23
- графический материал разработан в компьютерной программе AutoCAD





УПРАВЛЕНИЕ АРХИТЕКТУРЫ  
И ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВА  
АДМИНИСТРАЦИИ  
МУНИЦИПАЛЬНОГО  
ОБРАЗОВАНИЯ  
ТУАПСИНСКИЙ РАЙОН

Свободы ул., д.3, г. Туапсе,  
Краснодарский край, 352800  
тел./факс: (86167) 2-58-37

15.06.2020 № 1661/031

Батухину В.Л.

Калараша ул., д.16, кв. 32  
г. Туапсе,  
Туапсинский район

**СВЕДЕНИЯ**  
информационной системы  
обеспечения градостроительной деятельности (ИСОГД)  
муниципального образования Туапсинский район

На Ваше заявление от 15 июня 2020 года, зарегистрированное в книге учета заявок ИСОГД под № 429, о предоставлении сведений ИСОГД по земельному участку с кадастровым номером 23:33:0805002:473, сообщаем.

Согласно правилам землепользования и застройки Новомихайловского городского поселения Туапсинского района Краснодарского края (в редакции от 28 февраля 2020 года) (далее – ПЗЗ) земельный участок расположен в территориальной зоне застройки многоэтажными жилыми домами (Ж4), частично в границах водоохранной зоны, частично в санитарно-защитной зоне, частично в охранной зоне инженерных коммуникаций, в границах II зоны санитарной охраны курортов Туапсинского района.

Так же сообщаем, что земельный участок находится частично в границах зоны затопления при наводнении в октябре 2010 года. 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. Границы зон санитарной охраны курортов Туапсинского района не утверждены в соответствии с Федеральным законом от 23 февраля 1995 года № 26-ФЗ «О природных лечебных ресурсах, лечебно-оздоровительных местностях и курортах». Согласно данных филиала ФГБУ «ФКП Росреестр» земельный участок находится частично в охранной зоне инженерных коммуникаций, частично в границах водоохранной зоны реки Кабак, реки Ту, частично в границах прибрежной защитной полосы реки Кабак, реки Ту.

Согласно имеющимся сведениям ИСОГД муниципального образования Туапсинский район земельный участок находится частично в границах береговой полосы водного объекта общего пользования.

Приложение:

1. Фрагмент карты градостроительного зонирования ПЗЗ на 1 л. в 1 экз.
2. Выписка из части 2 тома 2 ПЗЗ на 4 л. в 1 экз.
3. Место расположения земельного участка на публичной кадастровой карте с ортофотопланом на 2 л. в 1 экз.

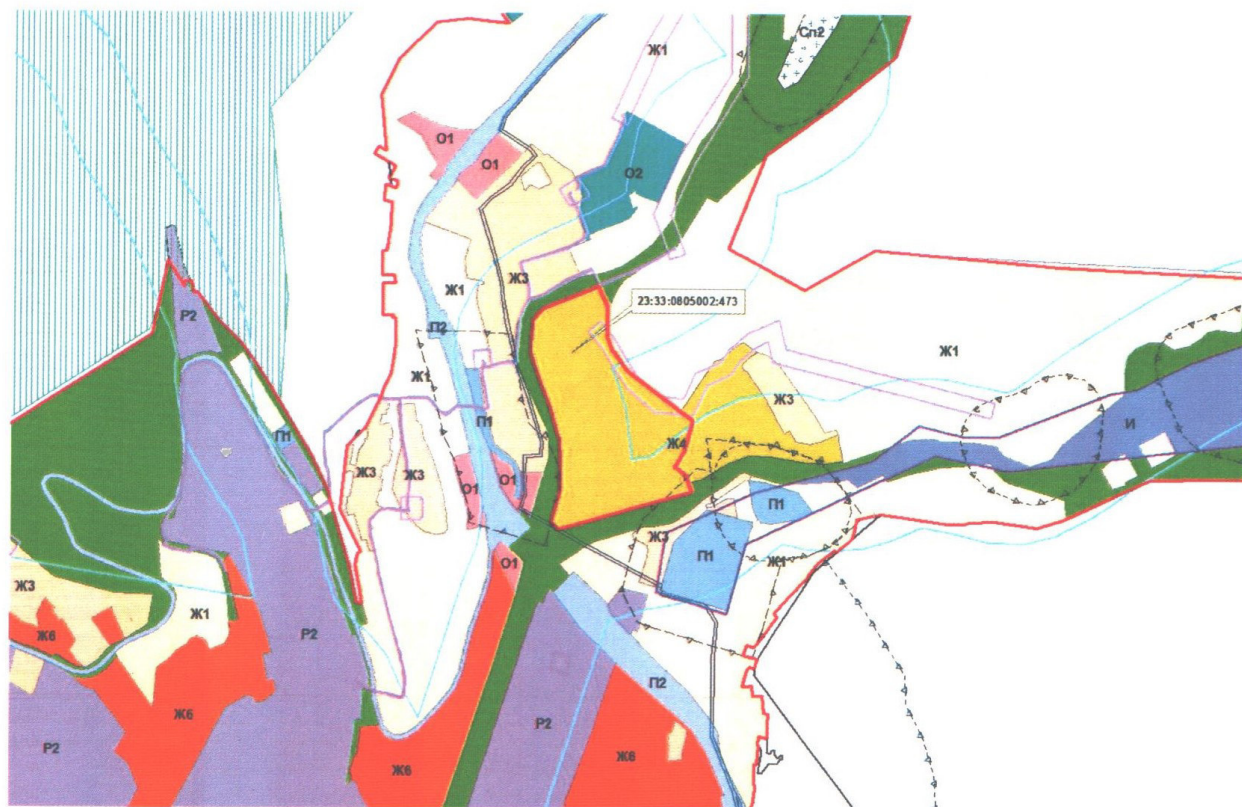
Заместитель начальника управления,  
начальник отдела обеспечения  
градостроительной деятельности



С.В. Ткачев



**Фрагмент карты градостроительного зонирования с указанием зон действия ограничений по условиям охраны объектов культурного наследия и зон действия ограничений по санитарно-гигиеническим условиям Новомихайловского городского поселения Туапсинского района**



- Испрашиваемый земельный участок, расположенный по адресу: с. Ольгинка, с кадастровым номером 23:33:0805002:473;
- Ж4** - Зона застройки многоквартирными жилыми домами;
- Водоохранная зона (R 50 м, R 100 м);
- Охранная зона инженерных коммуникаций;
- Санитарно-защитные зоны: Электростанций (R140м); Кладбищ (R50м); Котельных (R50м); Очистных сооружений (R100м); Насосных станций (R50м); Производственных и коммунально-складских объектов (R100м); АЗС (R50м); Автомобильных дорог регионального значения (R100м) – вне границ населенного пункта; Автомобильных дорог федерального значения (R250м) – вне границ населенного пункта;
- Границы зон санитарной охраны курортов: Граница II зоны.

**ВЫПИСКА**

**из Правил землепользования и застройки Новомихайловского городского поселения Туапсинского района, утвержденных решением Совета муниципального образования Туапсинский район № 91 от 28 марта 2014 года, в редакции от 28 февраля 2020 года (Далее – ПЗЗ), на земельный участок с кадастровым номером 23:33:0805002:473.**

**ТОМ II****ЧАСТЬ 2 ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ**

**Раздел 4. Градостроительные регламенты по видам и параметрам разрешенного использования недвижимости.**

**Глава 1. 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, сблокированными 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 Новомихайловского городского поселения формируются из территорий:

- 1) застройки индивидуальными жилыми домами, занимающей подавляющую часть селитебной зоны;
- 2) застройки среднеэтажными жилыми домами;
- 3) застройки многоэтажными жилыми домами;
- 4) жилой курортной застройки – находящейся в непосредственной близости от берега моря.

**Статья 3. Ж4 Зона застройки многоэтажными жилыми домами**

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



<b>Основные виды и параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства</b>	<b>Условно разрешенные виды и параметры использования земельных участков и объектов капитального строительства</b>
Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.6)	Среднеэтажная жилая застройка (2.5)
Хранение автотранспорта (2.7.1)	Малозэтажная многоквартирная жилая застройка (2.1.1)
Общественное использование объектов капитального строительства (3.0)	Для индивидуального жилищного строительства (2.1)
Земельные участки (территории) общего пользования (12.0)	Блокированная жилая застройка (2.3)
Улично-дорожная сеть (12.0.1)	Деловое управление (4.1)
Благоустройство территории (12.0.2)	Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы) (4.2)
Обеспечение занятий спортом в помещениях (5.1.2)	Рынки (4.3)
Площадки для занятий спортом (5.1.3)	Магазины (4.4)
Оборудованные площадки для занятий спортом (5.1.4)	Банковская и страховая деятельность (4.5)
Обеспечение внутреннего правопорядка (8.3)	Общественное питание (4.6)
	Гостиничное обслуживание (4.7)
	Служебные гаражи (4.9)
	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)

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

<b>Виды использования</b>	<b>Предельные параметры разрешенного строительства</b>
<b>1</b>	<b>2</b>
Площадки для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста, для отдыха взрослого населения, для занятий физкультурой, для хозяйственных целей и выгула собак. Гостевые автостоянки для парковки легковых автомобилей посетителей.	минимальная/максимальная площадь земельных участков – принимать в соответствии с основным видом разрешенного использования земельного участка; минимально допустимое расстояние от окон жилых и общественных зданий до площадок: для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста - не менее 12 м; для отдыха взрослого населения - не менее 10 м; для занятий физкультурой, в зависимости от шумовых характеристик (наибольшие значения принимаются для хоккейных и футбольных площадок, наименьшие - для площадок для настольного тенниса), 10 - 40 м; для хозяйственных целей - не менее 20 м; для выгула собак - не менее 40 м; расстояния от площадок для сушки белья не нормируются. расстояния от площадок для хозяйственных целей до наиболее удаленного входа в жилое здание - не более 100 м; остальные предельные параметры застройки (отступы от границ земельного участка, максимальный процент застройки) принимать в соответствии с основным видом разрешенного использования земельного участка.



1	2
Площадки для сбора твердых бытовых отходов.	минимальная/максимальная площадь земельных участков принимать в соответствии с основным видом разрешенного использования земельного участка; 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; общее количество контейнеров не более 5 шт.; высота ограждения - не более 2 м; 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.
Объекты инженерно-технического обеспечения и линейные объекты вспомогательного инженерного назначения (газопроводы, линии электроснабжения, водопроводы, линии связи), индивидуальные резервуары для хранения воды, скважины для забора воды, индивидуальные колодцы, бассейны.	минимальная/максимальная площадь земельных участков – принимать в соответствии с основным видом разрешенного использования земельного участка; остальные предельные параметры застройки (отступы от 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.

## Глава 7. Примечание (общее)

При размещении зданий, строений и сооружений должны соблюдаться, установленные законодательством о пожарной безопасности и законодательством в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, минимальные нормативные противопожарные и санитарно-эпидемиологические разрывы между зданиями, строениями и сооружениями, в том числе и расположенными на соседних земельных участках, а также технические регламенты, градостроительные и строительные нормы и Правила.

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

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

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

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

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

На территориях с застройкой усадебными одно-, двухквартирными домами расстояние от окон жилых помещений (комнат, кухонь и веранд) до стен соседнего дома и хозяйственных построек (сарая, гаража, бани), расположенных на соседних земельных участках, должно быть не менее 6 м.



Вспомогательные строения, за исключением гаражей, размещать со стороны улиц не допускается. При этом этажность их не должна превышать двух этажей, при условии обеспечения нормативной инсоляции на территории соседних приквартирных участков.

Допускается блокировка зданий и сооружений, а также хозяйственных построек на смежных земельных участках.

Все жилые дома и хозяйственные постройки должны быть обеспечены системами водоотведения с кровли, с целью предотвращения подтопления соседних земельных участков и строений. Допускается не выполнять организованный сток воды с кровли при условии, когда смежные земельные участки находятся на одном уровне и между строениями, расположенными на соседних земельных участках расстояние не менее - 4 м.

Поднятие уровня земельного участка путем отсыпки грунта допускается при наличии письменного согласия правообладателей соседних земельных участков, подпись которых должна быть удостоверена нотариально.

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

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

Размещение производственной территориальной зоны не допускается:

- в составе рекреационных зон;
- на землях особо охраняемых территорий, в том числе:
- в первом поясе зоны санитарной охраны источников водоснабжения;
- в первой зоне округа санитарной охраны курортов, если проектируемые объекты не связаны непосредственно с эксплуатацией природных лечебных средств курорта;
- в водоохранных и прибрежных зонах рек, морей;
- в зонах охраны памятников истории и культуры без согласования с соответствующими органами охраны памятников;
- в зонах активного карста, оползней, оседания или обрушения поверхности, которые могут угрожать застройке и эксплуатации предприятий;
- на участках, загрязненных органическими и радиоактивными отбросами, до истечения сроков, установленных органами санитарно-эпидемиологического надзора;
- в зонах возможного катастрофического затопления в результате разрушения плотин или дамб.

При размещении производственной зоны на прибрежных участках рек и других водоемов планировочные отметки площадок предприятий должны приниматься не менее чем на 0,5 м выше расчетного наивысшего горизонта вод с учетом подпора и уклона водотока, а также нагона от расчетной высоты волны, определяемой в соответствии с требованиями по нагрузкам и воздействиям на гидротехнические сооружения. За расчетный горизонт следует принимать наивысший уровень воды с вероятностью его превышения для предприятий, имеющих народнохозяйственное и оборонное значение, один раз в 100 лет, для остальных предприятий - один раз в 50 лет, а для предприятий со сроком эксплуатации до 10 лет - один раз в 10 лет.

На территориях предприятий I - II классов и в пределах их санитарно-защитных зон не допускается размещать предприятия пищевой, легкой, медицинской, фармацевтической и других отраслей промышленности с санитарно-защитной зоной 50 - 100 м.

Не допускается расширение производственных предприятий, если при этом требуется увеличение размера санитарно-защитных зон.

Размер санитарно-защитной зоны предприятий мясной промышленности до границы животноводческих, птицеводческих и звероводческих ферм должен быть 1000 м.



При проектировании предприятий мясной промышленности на берегах рек и других водоемов общественного пользования их следует размещать ниже по течению от населенных пунктов.

Запрещается проектирование указанных предприятий на территории бывших кладбищ, скотомогильников, свалок.

## **Глава 8. Виды зон с особыми условиями использования территорий**

### **Статья 17 Охранные зоны**

инженерных коммуникаций;  
линий и сооружений связи, линий и сооружений радиотелефонии;  
охранная зона источников питьевого водоснабжения;  
водоохранная зона;  
прибрежная защитная полоса.

В соответствии с пунктами 4, 5, 8 статьи 65 Водного кодекса Российской Федерации ширина водоохранной зоны рек или ручьев устанавливается от их истока для рек или ручьев протяженностью:

- 1) до десяти километров - в размере пятидесяти метров;
- 2) от десяти до пятидесяти километров - в размере ста метров;
- 3) от пятидесяти километров и более - в размере двухсот метров.

Для реки, ручья протяженностью менее десяти километров от истока до устья водоохранная зона совпадает с прибрежной защитной полосой. Радиус водоохранной зоны для истоков реки, ручья устанавливается в размере пятидесяти метров.

Ширина водоохранной зоны моря составляет пятьсот метров.

В соответствии с пунктом 11 статьи 65 Водного кодекса Российской Федерации ширина прибрежной защитной полосы устанавливается в зависимости от уклона берега водного объекта и составляет тридцать метров для обратного или нулевого уклона, сорок метров для уклона до трех градусов и пятьдесят метров для уклона три и более градуса.

В соответствии с подпунктами 5, 6, 7, 8 части 15 статьи 65 Водного кодекса Российской Федерации в границах водоохранных зон запрещается:

размещение автозаправочных станций, складов горюче-смазочных материалов (за исключением случаев, если автозаправочные станции, склады горюче-смазочных материалов размещены на территориях портов, судостроительных и судоремонтных организаций, инфраструктуры внутренних водных путей при условии соблюдения требований законодательства в области охраны окружающей среды и настоящего Кодекса), станций технического обслуживания, используемых для технического осмотра и ремонта транспортных средств, осуществление мойки транспортных средств;

размещение специализированных хранилищ пестицидов и агрохимикатов, применение пестицидов и агрохимикатов;

сброс сточных, в том числе дренажных, вод;

разведка и добыча общераспространенных полезных ископаемых (за исключением случаев, если разведка и добыча общераспространенных полезных ископаемых осуществляются пользователями недр, осуществляющими разведку и добычу иных видов полезных ископаемых, в границах предоставленных им в соответствии с законодательством Российской Федерации о недрах горных отводов и (или) геологических отводов на основании утвержденного технического проекта в соответствии со статьей 19.1 Закона Российской Федерации от 21 февраля 1992 года № 2395-1 «О недрах»).

### **Статья 18. Санитарно-защитные зоны**

электростанций (R140 м.);  
кладбищ (R50 м.);  
котельной (R50 м.);  
очистных сооружений (R100 м.);



насосной станции (R50 м.);  
производственных и коммунально-складских объектов (R100 м.);  
АЗС (R50 м.);  
пункт сортировки ТБО(500м);  
автомобильных дорог регионального значения (R100 м.) – вне границ населенного пункта;  
автомобильных дорог федерального значения (R250 м.) – вне границ населенного пункта.

#### **Статья 19. Зоны затопления и подтопления**

зона подтопления;  
зона возможного использования территории после проведения комплекса инженерных мероприятий по предотвращению затопления.

Границы зон санитарной охраны курортов;  
граница I зоны охраны курортов;  
граница II зоны охраны курортов;  
граница III зоны охраны курортов.

#### **Статья 20. Защитные зоны объектов культурного наследия**

В соответствии с пунктом 1 статьи 34.1 Федерального закона от 25 июня 2002 года № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» (далее – Федеральный закон) защитными зонами объектов культурного наследия являются территории, которые прилегают к включённым в реестр памятникам и ансамблям, и в границах которых в целях обеспечения сохранности объектов культурного наследия и композиционно-видовых связей (панорам) запрещаются строительство объектов капитального строительства и реконструкции, связанная с изменением строительства и реконструкцией линейных объектов.

Согласно пунктом 4 статьи 1 Федерального закона в случае отсутствия утверждённых границ территории объекта культурного наследия, расположенного в границах населённого пункта, границы защитной зоны такого объекта устанавливаются на расстоянии 200 метров от линии внешней стены памятника либо от линии общего контура ансамбля, образуемого соединением внешних точек наиболее удалённых элементов ансамбля, включая парковую территорию. В случае отсутствия утверждённых границ территории объекта культурного наследия, расположенного вне границ населённого пункта, границы защитной зоны такого объекта устанавливаются на расстоянии 300 метров от линии внешней стены памятника либо от линии общего контура ансамбля, образуемого соединением внешних точек наиболее удалённых элементов ансамбля, включая парковую территорию. Защитная зона объекта культурного наследия прекращает существование со дня утверждения в порядке, установленном настоящего Федерального закона, проекта зон охраны такого объекта культурного наследия.

#### **Статья 21. Земельные участки для добычи полезных ископаемых**

территория месторождений нераспределенного фонда недр.

#### **Статья 22. Земельные участки, занятые линейными объектами**

**Статья 23. Действие градостроительных регламентов не распространяется на земельные участки.**

В границах территорий памятников и ансамблей, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры)



народов Российской Федерации, а также в границах территорий памятников или ансамблей, которые являются выявленными объектами культурного наследия и решения о режиме содержания, параметрах реставрации, консервации, воссоздания, ремонта и приспособлении которых принимаются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации об охране объектов культурного наследия;

в границах территорий общего пользования;

предназначенные для размещения линейных объектов и (или) занятые линейными объектами;

предоставленные для добычи полезных ископаемых.

Применительно к территориям исторических поселений, достопримечательных мест, землям лечебно-оздоровительных местностей и курортов, зонам с особыми условиями использования территорий градостроительные регламенты устанавливаются в соответствии с законодательством Российской Федерации.

#### **Статья 24. Использование территорий, для которых градостроительные регламенты не устанавливаются.**

Градостроительные регламенты не устанавливаются для земель лесного фонда, земель, покрытых поверхностными водами, земель запаса, земель особо охраняемых природных территорий (за исключением земель лечебно-оздоровительных местностей и курортов), сельскохозяйственных угодий в составе земель сельскохозяйственного назначения, земельных участков, расположенных в границах особых экономических зон и территорий опережающего социально-экономического развития.

Использование земельных участков, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, определяется уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, уполномоченными органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации или уполномоченными органами местного самоуправления в соответствии с федеральными законами. Использование земельных участков в границах особых экономических зон определяется органами управления особыми экономическими зонами.

Порядок использования и охраны земель лесного фонда (ЛФ) регулируется Земельным кодексом РФ и лесным законодательством.

Порядок использования земель, покрытых поверхностными водами (ППВ), определяется Земельным кодексом РФ и водным законодательством.

Порядок использования земель особо охраняемых природных территорий (ООПТ) определяется Земельным кодексом РФ, Федеральным законом марта 1995 года № 33-ФЗ «Об особо охраняемых природных территориях».

#### **Примечание к выписке из ПЗЗ:**

1. Описание вида разрешенного использования принято в соответствии с классификатором видов разрешенного использования земельных участков, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 01.09.2014 № 540 (раздел 2 части 2 тома 2 ПЗЗ).

2. Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции указаны в разделе 3 части 2 тома 2 ПЗЗ.

3. ПЗЗ размещены на официальном сайте муниципального образования Туапсинский район (ссылка: <https://tuapseregion.ru/region/ag/pravila-zemlepolzovaniya-i-zastrojki/>).



**Место расположения земельного участка на публичной кадастровой карте  
с ортофотопланом**





- Испрашиваемый земельный участок, расположенный по адресу: с. Ольгинка, с кадастровым номером 23:33:0805002:473;
- Граница зоны затопления при наводнении в октябре 2010 г;
- Границы охранной зоны инженерных коммуникаций, по данным филиала ФГБУ «ФКП Росреестр» (Границы зон с особым условием использования и территориальных зон).
- Границы прибрежной защитной полосы реки Кабак, реки Ту, по данным филиала ФГБУ «ФКП Росреестр» (Границы зон с особым условием использования и территориальных зон).
- Границы водоохранной зоны реки Кабак, реки Ту, по данным филиала ФГБУ «ФКП Росреестр» (Границы зон с особым условием использования и территориальных зон).



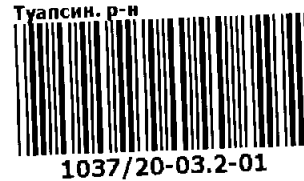
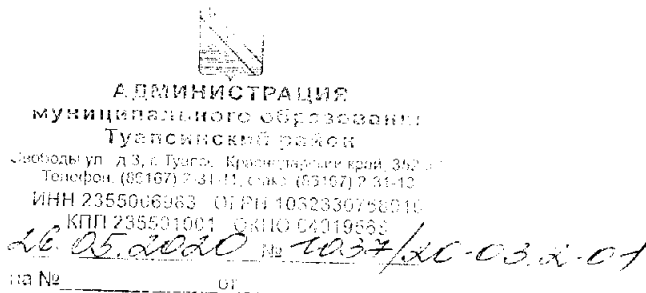
Место расположения земельного участка на публичной кадастровой карте  
с ортофотопланом



-  - Испрашиваемый земельный участок, расположенный по адресу: с. Ольгинка, с кадастровым номером 23:33:0805002:473;
-  - Граница береговой полосы водного объекта общего пользования.

Кулагину А.Г.

Казбексакая ул., д.16, кв. 103  
г. Краснодар, Туапсинский  
район



Уважаемый Александр Геннадьевич!

Администрацией муниципального образования Туапсинский район рассмотрев Ваше обращение, о нормативах градостроительного проектирования, сообщает.

В соответствии п.7 ст.1 «Параметры застройки жилых зон» местных нормативов градостроительного проектирования Новомихайловского городского поселения Туапсинского района, при уровне автомобилизации в Туапсинском районе 289 автомобилей (данные ГУ ГИБДД КК на 2015 год) на 1000 жителей расчетная обеспеченность автостоянками постоянного хранения и гаражами населения составит – 260 машино-мест на 1000 жителей.

В связи с комплексной реконструкцией сложившейся застройки и сложными градостроительными условиями считаем, что в соответствии п.п. 7.6, 7.7 СП 42.13330 СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» возможно, принять расчетную плотность населения 450 чел/га.

Глава  
муниципального образования  
Туапсинский район

В.В. Мазнинов

Ткачев Сергей Валерьевич  
(86167)2-59-77



# КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного кадастра недвижимости)

11 июня 2008 г.

№ 33/51/08ПС-492

В.1

1	Кадастровый номер	23:33:0805002:473	2	Лист №	1	3	Всего листов	5
Общие сведения								
4	Предыдущие номера:	23:33:08 05 002:0462						
5								
7	Местоположение:	край Краснодарский, р-н Туапсинский, с. Ольгинка	6	Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости: 29.02.2008				
8	Категория земель:							
8.1	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли населенных пунктов	Земли промышленности, энергетики, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	Земли особо охраняемых территорий и объектов	Земли лесного фонда	Земли водного фонда	Земли запаса	Категория не установлена
8.2	-	весь						
9	Разрешенное использование:	Строительство и эксплуатация жилого микрорайона "Заречье"						
10	Фактическое использование /характеристика деятельности/:	Строительство и эксплуатация жилого микрорайона "Заречье" (40618 кв.м.)						
11	Площадь:	40618±141 кв.м.	12	Кадастровая стоимость (руб.):	1011621347.32	13	Удельный показатель кадастровой стоимости (руб./м²):	24905.74
15	Сведения о правах:	14 МСК-23						
16	Особые отметки:							
17								
18	Дополнительные сведения для регистрации прав на образованные земельные участки	18.1	Номера образованных участков:					
		18.2	Номер участка, преобразованного в результате выдела:					
		18.3	Номера участков, подлежащих снятию с кадастрового учета:					



начальник отдела по г. Туапсе и Туапсинскому району Управления Роснедвижимости по Краснодарскому краю

М.П. Степанов А.В.  
(инициалы, фамилия)

(наименование должности)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного кадастра недвижимости)  
11 июня 2008 г. № 33/51/08ПС-492

В.2

1	Кадастровый номер	23:33:0805002:473	2	Лист №	2	3	Всего листов
4	План (чертеж, схема) земельного участка						
5	Масштаб	1:3035	Условные знаки: см. В.2, лист 				

начальник отдела по г. Туапсе и Туапсинскому району Управления Роснедвижимости по Краснодарскому краю  
(наименование должности)

Степанов А.В.  
(инициалы, фамилия)

15



1	Кадастровый номер 23:33:0805002:473		2	Лист № 3	3	Всего листов 10
4	Сведения о частях земельного участка и обременениях					
	№ п/п	Учетный номер части	Площадь (м <sup>2</sup> )	Характеристика	Лица, в пользу которых установлены обременения	
	1	2	3	4	5	
	1	1	590	Сервитут, земли общего пользования	-	
	2	2	216	Сервитут, земли общего пользования	-	



начальник отдела по г. Туапсе и Туапсинскому району Управления Роснедвижимости по Краснодарскому краю  
(наименование должности)

Степанов А.В.  
(инициалы, фамилия)

М.П. (подпись)



КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного кадастра недвижимости)  
11 июня 2008г. № 33/51/08ПС-492

В.4

1	Кадастровый номер	23:33:0805002:473	
4	План (чертеж, схема) части земельного участка	Учетный номер части /1	

2	Лист №	4	3	Всего листов
---	--------	---	---	--------------

5 Масштаб 1:616

начальник отдела по г. Туапсе и Туапсинскому району Управления Роснедвижимости по Краснодарскому краю  
(наименование должности)

Степанов А.В.  
(инициалы, фамилия)

(подпись)

М.П.



КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного кадастра недвижимости)  
 11 июня 2008 г. № 33/51/08ПС-492

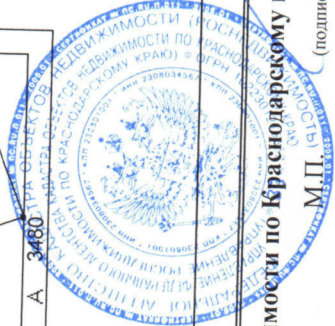
В.4

1	Кадастровый номер	23:33:0805002:473			
4	План (чертеж, схема) части земельного участка	Учетный номер части /2			
5	Масштаб	1:309			

начальник отдела по г. Туапсе и Туапсинскому району Управления Роснедвижимости по Краснодарскому краю

Степанов А.В.  
 (инициалы, фамилия)

М.П. (подпись)



78

Филиал ФГБУ "Федеральная кадастровая палата Росреестра" по Краснодарскому краю  
(полное наименование органа регистрации прав)

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости  
Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 07.10.2019, поступившего на рассмотрение 10.10.2019, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:  
Земельный участок

Лист №	Раздел 1	Всего листов раздела 1:	Всего разделов:	Всего листов выписки:
10.10.2019	№ 23/261/006/2019-4840			
Кадастровый номер:				
23:33:0805002:473				
Номер кадастрового квартала:				
23:33:0805002				
Дата присвоения кадастрового номера:				
29.02.2008				
Ранее присвоенный государственный учетный номер:				
Кадастровый номер: 23:33:08 05 002:0462				
Адрес:				
установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка.				
Почтовый адрес ориентира: край Краснодарский, р-н Гуагинский, г/п Новомихайловское, с. Ольгинка				
Площадь:				
40624 +/- 70.54 кв. м				
Кадастровая стоимость, руб.:				
440338436.96				
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:				
23:33:00000000:760				
Категория земель:				
Земли населённых пунктов				
Виды разрешенного использования:				
для размещения среднетажных и многотажных домов, в том числе со встроенно-пристроенными на 1-ом этаже помещениями общественного значения				
Статус записи об объекте недвижимости:				
Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"				
Особые отметки:				
Получатель выписки:				
Керимова Тамара Нукрисвна				

Инженер 1 категории	(подпись, наименование должности)	Р.М.Нехаев	(подпись, фамилия)
---------------------	-----------------------------------	------------	--------------------





**Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости**  
**Сведения о зарегистрированных правах на объект недвижимости**

Раздел 2

<b>Земельный участок</b>	
Лист № <b>2</b>	Всего листов раздела <b>2</b> : _____
(имеет объект недвижимости)	
Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
<b>10.10.2019 № 23/261/006/2019-48-40</b>	
Кадастровый номер: <b>23-33-0805002-473</b>	
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. данные о правообладателе отсутствуют
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. не зарегистрировано
3. Документы-основания:	3.1. сведения не предоставляются
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
вид:	Публичный сервитут
дата государственной регистрации:	16.07.2008
номер государственной регистрации:	23-23-13/032/2008-396
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта:	с 06.06.2008 г. по Срок не определен
4.1.1. лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта:	Публичный
основание государственной регистрации:	Договор аренды земельного участка №3300003642 от 06.06.2008 г. Дата регистрации: 16.07.2008 г. Номер регистрации: 23-23-13/032/2008-396.; Кадастровый паспорт земельного участка №33/51/08ПС-492 от 11.06.2008 г. Орган выдачи: Управление Роснедвижимости по Краснодарскому краю.
вид:	Аренда
дата государственной регистрации:	21.12.2018
номер государственной регистрации:	23-33:0805002:473-23/013/2018-4
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта:	с 06.06.2008 г. по 26.05.2057 г.
4.1.2. лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта:	Батухин Виктор Леонидович; Зубарева Анастасия Федоровна; Кулагина Елена Владимировна; Щербakov Станислав Владимирович
основание государственной регистрации:	Договор аренды земельного участка №3300003642 от 06.06.2008 г. Дата регистрации: 16.07.2008 г. Номер регистрации: 23-23-13/032/2008-396.; Соглашение о передаче (уступке) прав и обязанностей по Договору аренды земельного участка заключенного по результатам торгов № 3300003642 от 06.06.2008г. №0473 от 18.12.2018 г.
5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют

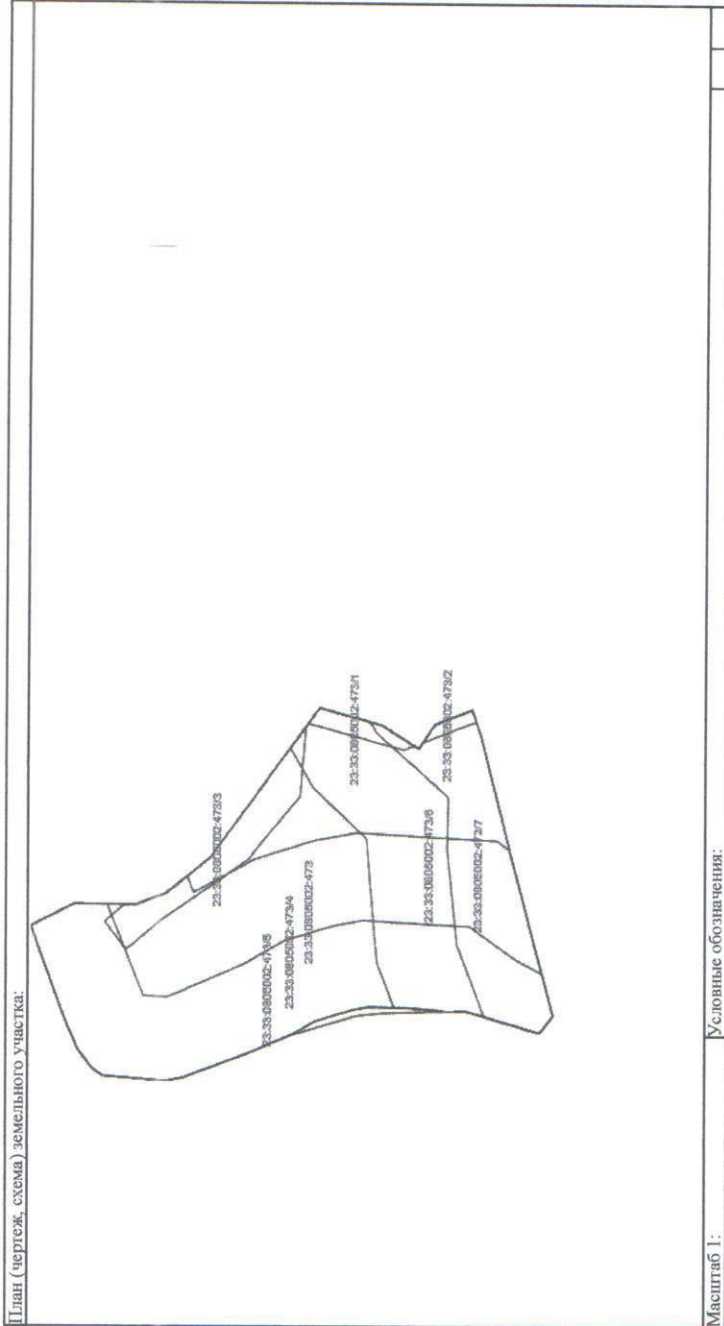
Инженер I категории	(подпись)	Р.М.Нехай	(подпись, фамилия)
---------------------	-----------	-----------	--------------------



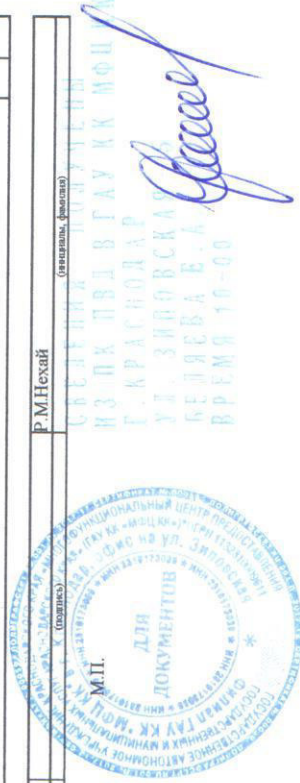
СВЕДЕНИЯ ПОЛУЧЕНЫ  
 ИЗ П.К. П.В. В ГАУКК МОСКВЫ  
 Т. КРАСНОГОДАР  
 УД. ЗИПОВСКАЯ  
 СЕЛЕНОВА Е.А.  
 ВРЕМЯ 10-00

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости  
 Раздел 3  
 Описание местоположения земельного участка

Земельный участок	
Лист № <u>3</u>	Всего листов раздела <u>3</u> : <u>      </u>
Всего листов выписки: <u>      </u>	
10.10.2019 № 23/261/006/2019-4840	
Кадастровый номер: <u>23:33:0805002.473</u>	



Масштаб 1:	Условные обозначения:
Инженер I категории	Р.М.Нехай







## ПОСТАНОВЛЕНИЕ

АДМИНИСТРАЦИИ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ

ТУАПСИНСКИЙ РАЙОН

от 22.10.2012

г. Туапсе

№ 2942

**О заключении дополнительного соглашения к договору аренды земельного участка, заключаемого по результатам торгов от 06 июня 2008 года № 3300003642**

По результатам торгов обществу с ограниченной ответственностью «Луч» предоставлен в аренду сроком на 49 (сорок девять) лет земельный участок площадью 40618 кв.м., с кадастровым номером 23:33:0805002:473, расположенный по адресу: РФ, Краснодарский край, Туапсинский район, с. Ольгинка, для строительства и эксплуатации жилого микрорайона «Заречье». Заключен договор аренды земельного участка, заключаемого по результатам торгов от 06 июня 2008 года № 3300003642.

Общество с ограниченной ответственностью «Луч» обратилось в администрацию муниципального образования Туапсинский район с заявлением о внесении изменений в договор аренды земельного участка, заключаемого по результатам торгов от 06 июня 2008 года № 3300003642 в части внесения изменений в пункт 10 договора аренды.

Руководствуясь Земельным кодексом РФ, Законом Краснодарского края от 05 ноября 2002 года № 532-КЗ «Об основах регулирования земельных отношений в Краснодарском крае» и Уставом муниципального образования Туапсинский район **п о с т а н о в л я ю:**

1. Внести в договор аренды земельного участка, заключаемого по результатам торгов от 06 июня 2008 года № 3300003642, следующие изменения:

1.1. Раздел 10 договора изложить в следующей редакции:

«10.1. Выполнить условия конкурса, по результатам которого заключен настоящий договор:

- Предусмотреть средства на проектирование и строительство системы канализации и водоснабжения;



- Выполнить благоустройство, а также озеленение прилегающей территории в радиусе 10 метров от границ земельного участка;
- Выполнить требования технических условий;
- Оплатить в 10 дневный (рабочих дней) срок с момента подписания протокола о результатах торгов конкурсную документацию по предлагаемым торгам земельным участкам.

10.2. Арендатор обязан в соответствии с законодательством за свой счет выполнять мероприятия по охране окружающей природной среды и требований инспектирующих служб и ведомств по вопросам эксплуатации объектов недвижимости.

10.3. Арендатор обязан осуществить строительство на земельном участке по указанному Договором назначению в течение десяти лет.

10.4. Срок действия договора субаренды не может превышать срок действия Договора.

10.5. При досрочном расторжении Договора договор субаренды Участка прекращает свое действие.

10.6. Договор субаренды Участка, заключенный на срок более одного года, подлежит государственной регистрации в Туапсинском отделении управления Федеральной Регистрационной службы по Краснодарскому краю и направляется Арендодателю для последующего учета в 5-ти дневный срок.»

2. Обществу с ограниченной ответственностью «Луч» в установленном порядке:

2.1. Заключить в десятидневный срок с администрацией муниципального образования Туапсинский район дополнительное соглашение к договору аренды земельного участка, заключаемого по результатам торгов от 06 июня 2008 года № 3300003642.

2.2. Обратиться в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, для государственной регистрации дополнительного соглашения в соответствии с Федеральным законом от 21 июля 1997 года № 122 – ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» в течение двадцати дней с момента вступления в силу настоящего постановления.

3. В случае невыполнения пункта 2 настоящее постановление подлежит отмене.

4. Контроль за выполнением настоящего постановления возложить на заместителя главы администрации муниципального образования Туапсинский район А.Н.Радчевского.

5. Постановление вступает в силу со дня его подписания.

Исполняющий обязанности главы  
муниципального образования  
Туапсинский район

Е.П. Анисимова



А.А.Алексеев

УТВЕРЖДАЮ

Первый заместитель главы  
администрации (губернатора)  
Краснодарского края



А.А. Алексеенко

« 13 » июня 2020 года

### ПРОТОКОЛ № 5

заседания рабочей группы по рассмотрению документации по планировке  
территорий муниципальных образований Краснодарского края

16 июня 2020 года  
16.00

г. Краснодар  
ул. Кузнечная, 6, каб. 917

#### Департамент по архитектуре и градостроительству Краснодарского края

Рысин  
Юрий Владимирович

— руководитель

Устроева  
Александра Юрьевна

— первый заместитель руководителя, председатель  
рабочей группы

#### ГКУ КК «Архитектурно-градостроительный центр»

Сорокина  
Наталья Викторовна

— ведущий специалист отдела градостроительного  
планирования

Погибельная  
Маргарита Игоревна

— специалист отдела по обеспечению  
градостроительной деятельности

#### Администрация муниципального образования город-курорт Анапа

Петров  
Сергей Иванович

— первый заместитель главы



Добродомова — начальник управления архитектуры и  
Светлана Всеволодовна градостроительства

**Администрация муниципального образования Темрюкский район**

Турлюн — заместитель главы, главный архитектор района  
Игорь Владимирович

**Руководители проектных и строительных организаций,  
члены рабочей группы**

Галкин — директор ООО «АТЭК»  
Семен Георгиевич

Черноусов — заместитель директора ООО «АТЭК»  
Александр Иванович

Мирошников — главный архитектор проекта ООО «АС-Проект»  
Федор Иванович

Щербинин — член Краснодарской региональной организации  
Юрий Дмитриевич общероссийской общественной организации  
«Союз архитекторов России»

Погосян — исполнительный директор ОАО ТИЖГП  
Владимир Марспетович «Краснодаргражданпроект»

Бугаева — проектировщик МБУ «Управление архитектуры  
Елена Ивановна и градостроительства» муниципального  
образования город-курорт Анапа

Молчанова — проектировщик ООО «Синтез-А»  
Елена Юрьевна

**1. Рассмотрение проекта «Застройка земельных участков с  
кадастровыми номерами 23:30:0401001:149 и 23:30:0401001:150».  
Темрюкский район, ст. Голубицкая.**

Разработчик – ООО «АТЭК».

Проектом предложено решение по застройке территории 6,7 га по  
ул. Курортной с выходом на пляж Азовского моря. Территория разбита на

кварталы застройки объектами курортного назначения коттеджного типа. В центре квартала сформирован единый пешеходный бульвар.

### **РЕШИЛИ:**

В целом одобрить предложение по застройке квартала. Подготовить материалы проекта планировки территории (с учетом проекта межевания территории) для последующего утверждения документации в установленном порядке.

Рекомендовать дополнить проект мероприятиями по инженерной защите прибрежной территории вдоль ул. Курортная в ст. Голубицкая.

**2. Рассмотрение проекта «Документация по планировке территории земельных участков с кадастровыми номерами 23:33:0805002:473 и 23:33:0805002:494, расположенных по адресу: Краснодарский край, р-н Туапсинский, г/п Новомихайловское, с. Ольгинка».**

Разработчик – ООО «АТЭК».

Проектом предложена застройка территории участка площадью 5,8 га жилыми домами 12-16 этажей, организация улично-дорожной сети, размещение ДОУ на 150 мест (площадь участка 0,58 га).

### **РЕШИЛИ:**

Одобрить проектные решения по застройке территории и рекомендовать после утверждения проекта границ зон подтопления и затопления и внесения сведений о них в Единый государственный реестр объектов недвижимости доработать мероприятия по инженерной защите территории (сооружение дамбы, подъездов к мосту, пешеходных связей через р. Ту, подпорных стен и вертикальной планировки территории). Рассмотреть возможность организации пешеходного бульвара от стрелки слияния р.Ту и р.Кабак в сторону фасада 5-этажного жилого дома. Увязать объединенную пешеходную прогулочную зону с северной частью территории.

**3. Рассмотрение проекта «Внесение изменений в проект планировки территории комплексного освоения в целях жилищного строительства, включающий земельный участок с кадастровым номером 23:37:1003000:29, расположенный примерно в 200 метрах по направлению на северо-запад от ориентира – водонапорной башни по адресу: г. Анапа, с. Супсех, и земельный участок с кадастровым номером 23:37:1006000:150, расположенный в 94 метрах по направлению на северо-запад от ориентира – жилого дома по адресу: г. Анапа, с. Супсех, ул. Аэродромная, 12».**

Разработчик – МБУ «Управление архитектуры и градостроительства» муниципального образования город-курорт Анапа.

Участки, включенные в проект внесения изменений, представляют





собой части 5-го квартала жилого района «Горгиппия», выделенные в утвержденном проекте планировки под застройку блокированными жилыми домами. На расстоянии около 300 м к западу от отведенного участка располагается обрывистый берег Черного моря.

Корректировке подлежит зона блокированной застройки, частично зона многоэтажной застройки. Территория в настоящее время свободна от застройки и от ценных пород зеленых насаждений.

### **РЕШИЛИ:**

В целом концепцию корректировки проекта планировки одобрить. Доработать материалы проекта и представить в департамент для рассмотрения в рабочем порядке по следующим замечаниям:

3.1. При проектировании стилобата 6-этажного жилого дома разместить спортивные и детские площадки на верхней площадке с выходом на территорию со 2-го этажа жилого дома, парковочные места переместить в цокольный этаж.

3.2. В проектном решении представить продольный конструктивный разрез (параллельно ул. Ленина по центру 6-этажного жилого дома) и указать красные линии застройки.

3.3. Дополнить комплект проектных материалов детализированным планом в масштабе 1:500 и схемой планировочной организации земельного участка, совмещенной с благоустройством примыкающих по периметру участков ЖК «Каскад» с восточной стороны, пешеходной зоны с западной и ул. Ленина с северо-восточной.

3.4. Расположение 15-этажных жилых домов увязать параллельно красной линии застройки бульвара им. Адмирала Грейга, в северной части параллельно красной линии застройки по ул. Ленина.

3.5. Перенести размещение гостевых стоянок на территорию наземной парковки в западной части участка проектирования, предусмотрев размещение парковок вне дворовых территорий.

3.6. Проработать предложение по обустройству зоны бульвара, прилегающей к стилобату жилого комплекса, рассмотреть вариант размещения в стилобате объектов обслуживания населения (кафе, прокат велосипедов, магазины и т.д.).

### **4. Рассмотрение проекта «Проект планировки территории, включающий земельный участок с кадастровым номером 23:37:0711001:4527» г.Анапа.**

Разработчик – ООО «Синтез-А».

Проект планировки территории площадью 15 га предлагает размещение застройки жилыми домами, детского сада и физкультурно-оздоровительного центра. Объекты обслуживания населения размещены во встроено-пристроенных помещениях первых этажей жилых домов, расположенных вдоль основных пешеходно-транспортных артерий.





**РЕШИЛИ:**

В целом одобрить проектные решения по функциональному зонированию территории участка и доработать следующие вопросы:

4.1. Проектом предусмотреть стыковку проектных решений застройки земельного участка с кадастровым номером 23:37:0711001:4527 с проектными решениями застройки по периметру (дороги, проезды, и т.д.) – установить красные линии для всего элемента планировочной структуры (квартала).

4.2. Дворовые территории в западной части участка сформировать с учетом красной линии застройки вдоль трассы А-280 и фасадной линии застройки, направления розы ветров и создания микроклимата во дворах. Исключить размещение парковочных мест в границах дворовых территорий.

4.3. В западной части участка откорректировать конфигурацию здания 3-этажной надземной парковки для обеспечения удобства въезда и выезда.

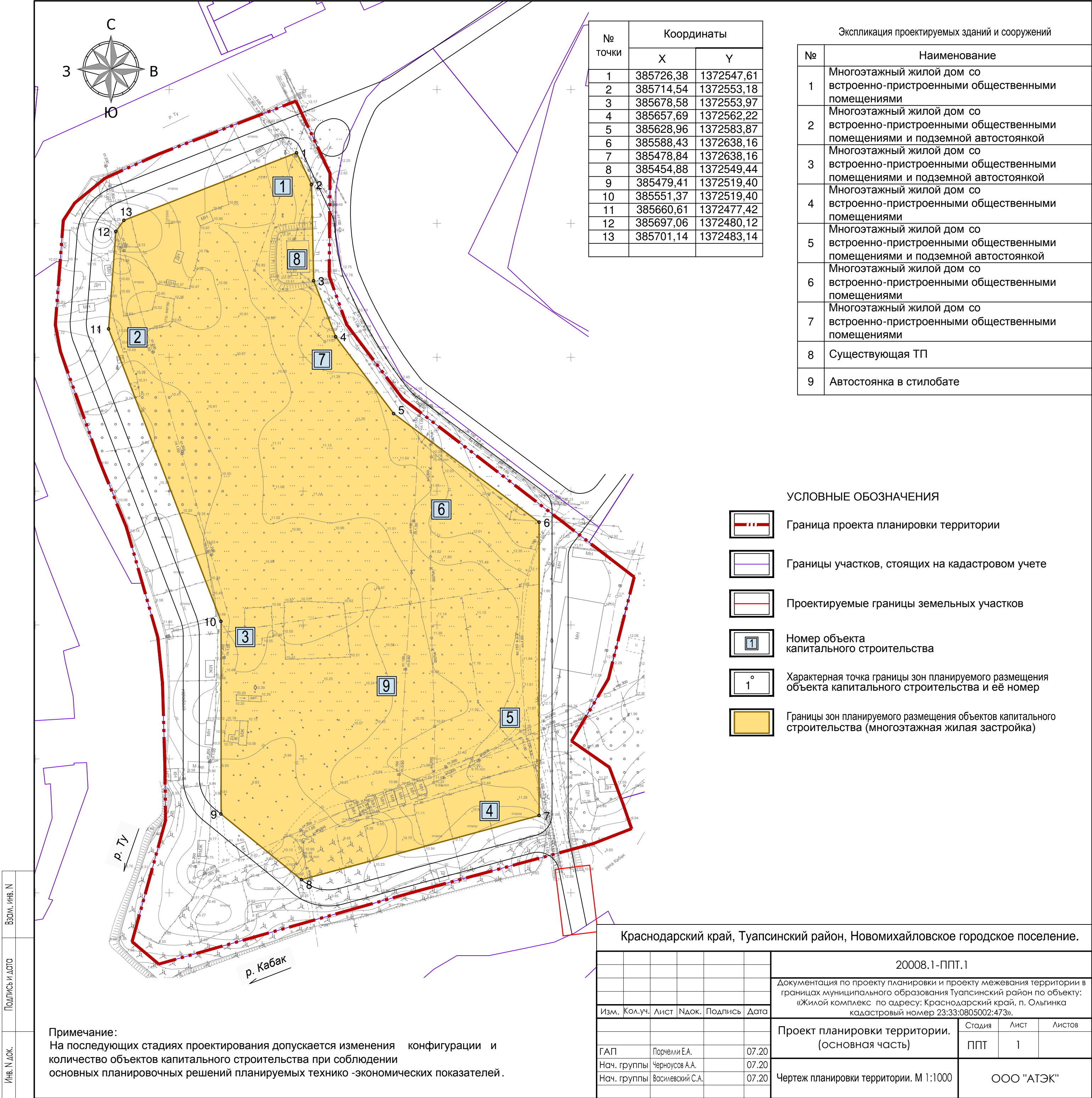
4.4. В проектных материалах откорректировать ширину проездов, улично-дорожной сети в соответствии с нормативными значениями.

Откорректированные по замечания рабочей группы материалы проекта представить в департамент для рассмотрения в рабочем порядке.

Председатель рабочей группы




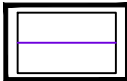
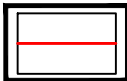
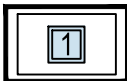
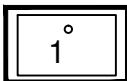

А.Ю. Устроева



№ точки	Координаты	
	X	Y
1	385726,38	1372547,61
2	385714,54	1372553,18
3	385678,58	1372553,97
4	385657,69	1372562,22
5	385628,96	1372583,87
6	385588,43	1372638,16
7	385478,84	1372638,16
8	385454,88	1372549,44
9	385479,41	1372519,40
10	385551,37	1372519,40
11	385660,61	1372477,42
12	385697,06	1372480,12
13	385701,14	1372483,14

Экспликация проектируемых зданий и сооружений	
№	Наименование
1	Многоэтажный жилой дом со встроенно-пристроенными общественными помещениями
2	Многоэтажный жилой дом со встроенно-пристроенными общественными помещениями и подземной автостоянкой
3	Многоэтажный жилой дом со встроенно-пристроенными общественными помещениями и подземной автостоянкой
4	Многоэтажный жилой дом со встроенно-пристроенными общественными помещениями
5	Многоэтажный жилой дом со встроенно-пристроенными общественными помещениями и подземной автостоянкой
6	Многоэтажный жилой дом со встроенно-пристроенными общественными помещениями
7	Многоэтажный жилой дом со встроенно-пристроенными общественными помещениями
8	Существующая ТП
9	Автостоянка в стилобате

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- Граница проекта планировки территории
- Границы участков, стоящих на кадастровом учете
- Проектируемые границы земельных участков
- Номер объекта капитального строительства
- Характерная точка границы зон планируемого размещения объекта капитального строительства и её номер
- Границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства (многоэтажная жилая застройка)

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

Примечание:  
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, Новомихайловское городское поселение.					
20008.1-ППТ.1					
Документация по проекту планировки и проекту межевания территории в границах муниципального образования Туапсинский район по объекту: «Жилой комплекс по адресу: Краснодарский край, п. Ольгинка кадастровый номер 23:33:0805002:473».					
Изм.	Кол.уч.	Лист	Ндок.	Подпись	Дата
ГАП				Порчелли Е.А.	07.20
Нач. группы				Черноусов А.А.	07.20
Нач. группы				Василевский С.А.	07.20
Проект планировки территории. (основная часть)				Стадия	Лист
				ППТ	1
Чертеж планировки территории. М 1:1000				ООО "АТЭК"	