

Российская Федерация

Краснодарский край

МБУ

**ТУАПСИНСКОГО ГОРОДСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ «АРХИТЕКТУРЫ
И ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВА
ГОРОДА ТУАПСЕ»**



Саморегулируемая организация Союз
«Комплексное объединение проектировщиков»
350088, Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Сормовская, 204/6

Регистрационный номер : 1609

Дата регистрации: 30.01.2014

Заказчик: ИП Гутиев Таймураз Русланович

**ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ
(проект планировки и проект межевания) общей площадью
28743 кв.м., расположенной в границах пгт. Джубга
Туапсинского муниципального образования**

**Объект: «МНОГОКВАРТИРНЫЙ ЖИЛОЙ ДОМ СО
ВСТРОЕННЫМИ И ПРИСТРОЕННЫМИ ПОМЕЩЕНИЯМИ
ОБЩЕСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ»**

**ТОМ 1
Проект планировки территории**

2026-01-ДПТ

г. Туапсе 2026 г.

Российская Федерация

Краснодарский край

МБУ

**ТУАПСИНСКОГО ГОРОДСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ
«АРХИТЕКТУРЫ И ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВА
ГОРОДА ТУАПСЕ»**

Саморегулируемая организация Союз
«Комплексное объединение проектировщиков»
350088, Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Сормовская, 204/6

Регистрационный номер : 1609

Дата регистрации: 30.01.2014

Заказчик: ИП Гутиев Таймураз Русланович

ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ

(проект планировки и проект межевания) общей площадью 28743 кв.м., расположенной в границах пгт. Джубга Туапсинского муниципального образования

ТОМ 1

Проект планировки территории

**Объект: «МНОГОКВАРТИРНЫЙ ЖИЛОЙ ДОМ СО
ВСТРОЕННЫМИ И ПРИСТРОЕННЫМИ ПОМЕЩЕНИЯМИ
ОБЩЕСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ»**

РАЗДЕЛ 1

Утверждаемая часть проекта планировки территории

РАЗДЕЛ 2

Материалы по обоснованию проекта планировки территории

2026-01-ДПТ

**Начальник МБУ «архитектуры и
градостроительства города Туапсе»**

Джигун А.И.

г. Туапсе 2026 г.

**Состав проекта
Том 1
Проект планировки территории**

№ п/п	Наименование документов	Кол-во листов	Номера листов
1	Титульный лист	1	2
2	Состав проекта	1	3
	Раздел 1 . Утверждаемая часть проекта планировки территории		
3	Титульный лист	1	4
4	Содержание раздела	1	5
5	Графическая часть раздела	1	6
6	Текстовая часть раздела	24	7-30
	Раздел 2. Материалы по обоснованию проекта планировки территории		
7	Титульный лист.	1	31
8	Содержание раздела	2	32
9	Графическая часть раздела	12	34,49-51,60- 65,78-79
10	Текстовая часть раздела	33	35-48,52- 59,66-77

Российская Федерация

Краснодарский край

МБУ

**ТУАПСИНСКОГО ГОРОДСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ
«АРХИТЕКТУРЫ И ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВА
ГОРОДА ТУАПСЕ»**

Саморегулируемая организация Союз
«Комплексное объединение проектировщиков»
350088, Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Сормовская, 204/6

Регистрационный номер : 1609

Дата регистрации: 30.01.2014

Заказчик: ИП Гутиев Таймураз Русланович

**ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ
(проект планировки и проект межевания) общей площадью 28743 кв.м., расположенной в
границах пгт. Джубга Туапсинского муниципального образования**

ТОМ 1

Проект планировки территории

**Объект: «МНОГОКВАРТИРНЫЙ ЖИЛОЙ ДОМ СО
ВСТРОЕННЫМИ И ПРИСТРОЕННЫМИ ПОМЕЩЕНИЯМИ
ОБЩЕСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ»**

РАЗДЕЛ 1

Утверждаемая часть проекта планировки территории

2026-01-ДПТ

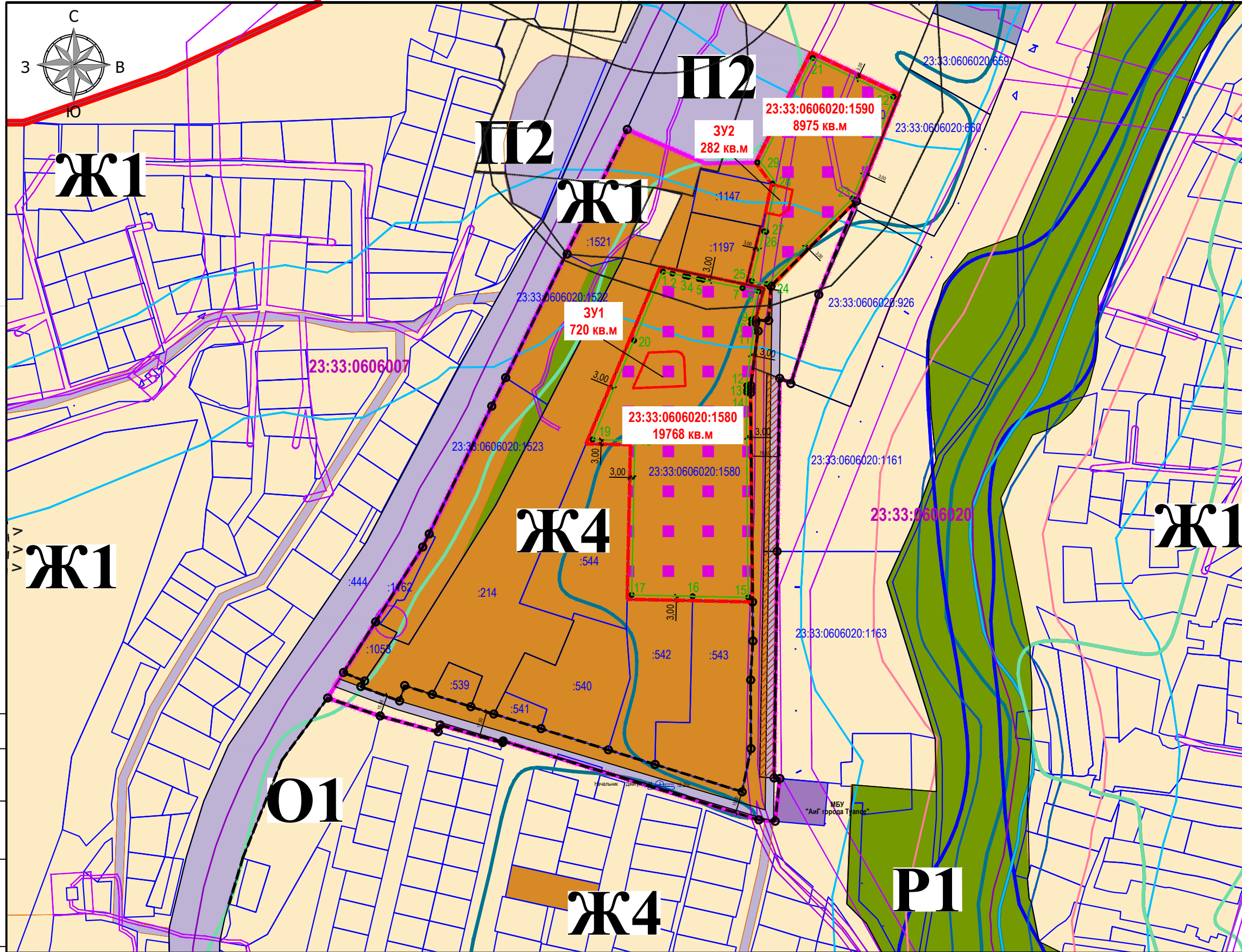
г. Туапсе 2026 г.

ТОМ I. ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ.

РАЗДЕЛ 1. УТВЕРЖДАЕМАЯ ЧАСТЬ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

Содержание Раздела 1. Утверждаемая часть проекта планировки территории

№ п/п	Наименование документов	Кол-во док-тов	Кол-во листов	Номера листов
	Титульный лист		1	4
	Содержание Раздела 1. Утверждаемая часть проекта планировки территории		1	5
1	Чертеж планировки территории, М 1:2000		1	6
2	Исходные данные для проектирования		1	7
3	Текстовая часть утверждаемой части проекта планировки территории		9	8
3.1	Введение			8
3.2	Положение о характеристиках планируемого развития территории, в том числе о плотности и параметрах застройки территории, о характеристиках объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности человека объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур в границах элемента планировочной структуры;			8
	3.2.1. Основание для разработки документации по планировке территории.			8
	3.2.2. Сведения о расположении элемента планировочной структуры в планировочной структуре поселения.			8
	3.2.3 Сведения о территории в соответствии с документами территориального планирования и градостроительного зонирования территории.			12
	3.2.4.Сведения о памятниках культуры.			16
4	Параметры планируемого развития территории		6	16
4.1.	Параметры элемента планировочной структуры (проектируемого земельного участка).			16
4.2.	Технико-экономические показатели проектируемой территории			16
	4.2.1. Показатели численности населения.			19
	4.2.2. Расчетная территория элемента планировочной структуры.			19
	4.2.3 Расчет площадок для проектируемого многоэтажного жилого дома.			20
	4.2.4 Расчет количества мусоро сборных контейнеров.			21
5	Характеристики объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур.		7	22
5.1	Транспортная инфраструктура.			22
5.2	Социальная инфраструктура.			23
5.3	Коммунальная инфраструктура.			28
6	Этапы проектирования.		1	29
7	Этапы строительства.		1	29
8	Характеристика объектов капитального строительства		1	30



- УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ**
- Граница проекта планировки территории (утверждаемая часть)
 - Граница элемента планировочной структуры (материалы по обоснованию)
 - Устанавливаемые проектом красные линии; поворотные точки красных линий
 - Границы участков на кадастровом учете
 - Проектируемые границы зон планируемого размещения объектов кап. строительства (линии минимального отступа от границ ЗУ)
 - Характерная точка границы зон планируемого размещения объекта кап. стр-ва и её номер
 - Охранная зона линий и сооружений связи
 - Охранная зона инженерных коммуникаций
 - Водоохранная зона
 - Зона затопления территории пгт. Джубга Туапсинского муниципального округа Краснодарского края при половодьях и паводках ручья без названия правый приток р. Джубга 1% обеспеченности
 - Зона подтопления территории пгт. Джубга Джубгского городского поселения Туапсинского района Краснодарского края при половодьях и паводках р. Джубга 1% обеспеченности
 - Зона затопления территорий пгт. Джубга Джубгского городского поселения Туапсинского района Краснодарского края при половодьях и паводках р. Джубга 1% обеспеченности
 - Санитарно-защитные зоны (АЗС - 50 м), (Котельной - 50 м)
 - Прибрежная защитная полоса
 - Береговая полоса
 - Охранные зоны источников питьевого водоснабжения
 - Публичные сервитуты для организации улично-дорожной сети (из ЗУ с КН 23:33:0606020:1163 - площадь 1502,0 кв.м) (из ЗУ с КН 23:33:0606020:1161 - площадь 1088,0 кв.м)
 - Зона застройки индивидуальными жилыми домами
 - Зона застройки многоквартирными жилыми домами
 - Зоны зеленых насаждений общего пользования
 - Зоны делового, общественного и коммерческого назначения
 - Зона транспортной инфраструктуры
 - Территория подлежащая комплексному развитию по инициативе правообладателей

ПРИМЕЧАНИЕ:

1. Согласно картам градостроительного зонирования ПЗЗ Джубгского городского поселения, проектируемый земельный участок расположен в зоне застройки многоквартирными жилыми домами (Ж4)
2. Площадь ЗУ с КН 23:33:0606020:1580 - 19768 кв.м.
 Площадь ЗУ с КН 23:33:0606020:1590 - 8975 кв.м.;
 Площадь ЗУ1 - 720 кв. м.
 Площадь ЗУ2 - 282 кв. м.
3. Площадь зоны планируемого размещения объектов кап. строительства на территории земельного участка с КН 23:33:0606020:1580 - 17867,0 м2
4. Площадь зоны планируемого размещения объектов кап. строительства на территории земельного участка с КН 23:33:0606020:1590 - 7588,0 м2
5. Площадь элемента планировочной структуры - 100300,0 кв.м

Краснодарский край, Туапсинский муниципальный округ					
Документация по планировке территории по объекту: «Многоквартирный жилой дом со встроенными и пристроенными помещениями общественного назначения»					
Изм.	Кол.уч.	Лист	НдоК.	Подпись	Дата
				Начальник Джигун А. И.	12.25г.
				Исполнитель Верхолетова О.Д.	
				Проект планировки территории (утверждаемая часть)	Стадия ППТ
				М 1:2000	Лист 1
				Чертеж планировки территории	Листов 2
				МБУ "АиГ города Туапсе"	

СОГЛАСОВАНО

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

2. Исходные данные для проектирования

ЗОНА ПЛАНИРУЕМОГО РАЗМЕЩЕНИЯ
 ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА
 В ГРАНИЦАХ ЗУ С КН 23:33:0606020:1580
 (площадь 17867.00 кв.м)

обозначение характерных точек границ ЗУ	Каталог координат	
	координаты, м (система МСК-23)	
	значение по оси "X"	значение по оси "y"
1	399 585.57	1357257.11
2	399 584.20	1357263.70
3	399 582.44	1357272.18
4	399 581.97	1357274.47
5	399 580.45	1357281.81
6	399 579.87	1357284.60
7	399 574.20	1357311.97
8	399 571.89	1357323.18
9	399 552.53	1357317.90
10	399 549.51	1357317.90
11	399 544.29	1357319.63
12	399 507.09	1357314.60
13	399 503.80	1357314.60
14	399 502.14	1357314.57
15	399 361.08	1357315.85
16	399 361.89	1357277.56
17	399 362.79	1357235.57
18	399 469.18	1357237.82
19	399 469.80	1357208.62
20	399 538.07	1357237.20

ЗОНА ПЛАНИРУЕМОГО РАЗМЕЩЕНИЯ
 ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА
 В ГРАНИЦАХ ЗУ С КН 23:33:0606020:1590
 (площадь 7588.00 кв.м)

обозначение характерных точек границ ЗУ	Каталог координат	
	координаты, м (система МСК-23)	
	значение по оси "X"	значение по оси "y"
21	399 579.04	1 357 318.21
22	399 613.34	1 357 326.78
23	399 613.11	1 357 328.15
24	399 646.61	1 357 335.14
25	399 660.89	1 357 324.58
26	399 732.67	1 357 360.27
27	399 705.98	1 357 416.24
28	399 635.85	1 357 387.67
29	399 576.88	1 357 328.66

3. ТЕКСТОВАЯ ЧАСТЬ УТВЕРЖДАЕМОЙ ЧАСТИ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

3.1. Введение

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.

Подготовка документации по планировке территории осуществляется в целях обеспечения устойчивого развития территорий, в том числе выделения элементов планировочной структуры, образование земельных участков, установления границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства.

Документация по планировке территории выполняется в целях определения параметров планируемого строительства систем социального, транспортного обслуживания и инженерно-технического обеспечения, необходимых для развития территории.

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.

3.2 Положение о характеристиках планируемого развития территории, в том числе о плотности и параметрах застройки территории, о характеристиках объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности человека объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур в границах элемента планировочной структуры

3.2.1. Основание для разработки документации по планировке территории.

Данным проектом предусматривается планировка незастроенной территории общей площадью 28743 кв.м. расположенной в границах пгт.

Джубга Туапсинского муниципального округа и являющейся частью элемента планировочной структуры муниципального образования Туапсинский муниципальный округ Краснодарского края, в границах земельных участков с кадастровыми номерами 23:33:0606020:1580 и 23:33:0606020:1590.

Документация по планировке территории подготовлена по инициативе правообладателя земельного участка индивидуального предпринимателя Гутиева Таймураза Руслановича, в соответствии с договором о комплексном развитии территории по инициативе правообладателя №8 от 30.12.2025 г.; согласно утвержденной концепции по объекту: «Многоквартирный жилой дом со встроенными и пристроенными помещениями».

Проект разработан в соответствии со следующими техническими и нормативно-правовыми документами:

- Договора №8 о комплексном развитии территории по инициативе правообладателя ИП Гутиева Таймураза Руслановича от 30.12.2025 г.

- Технического задания на разработку проекта планировки и проекта межевания территории по объекту: «Многоквартирный жилой дом со встроенными и пристроенными помещениями общественного назначения».

- Утвержденной концепции по объекту «Многоквартирный жилой дом со встроенными и пристроенными помещениями общественного назначения»;

- Договора о выполнении проекта планировки и проекта межевания по инициативе правообладателя от 01.02.2026 г. по объекту: «Многоквартирный жилой дом со встроенными и пристроенными помещениями общественного назначения»

- Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 г. № 190-ФЗ, в последней редакции от 26.12.2024 № 494-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 от 11.07.2025 N 87.

- Закон Краснодарского края от 21.07.2008 № 1540-КЗ «Градостроительный кодекс Краснодарского края» (принят ЗС КК 16.07.2008).

- Инженерно-топографические изыскания – выполненные МБУ Туапсинского городского поселения «Архитектуры и градостроительства города Туапсе» инженером геодезистом Арутюнов Л. К., 04.2025 г.

- Инженерные изыскания (инженерно - геологические изыскания; инженерно-гидрометеорологические изыскания; инженерно - экологические изыскания), выполненные ИП Емельяновым Е.В. (Регистрационный номер члена саморегулируемой организации ГБ-234704027890 от 07.04.2022; Свидетельство о допуске к определенному виду работ, которые оказывают влияние на безопасность капитального строительства №1338.01-2016-2311205533-И-040);

- Обоснование и описание решений по инженерной подготовке территории, в том числе решений по инженерной защите территории и объектов капитального строительства от последствий опасных геологических процессов, паводковых, поверхностных и грунтовых вод, выполненное ИП Лыковым (СРО-П-133-01022010);

- Информационное письмо Управления образования администрации муниципального образования Туапсинский район о потребности мест в общеобразовательных и дошкольных образовательных учреждениях Джубгского поселкового округа от 07.06.2023 г. №1825/04.2;

- Правоустанавливающая документация на ЗУ.

- Градостроительный план земельного участка с КН 23:33:0606020:1580, № РФ-23-4-53-1-01-2025-0001, выдан 13.01.2025 года;

- Градостроительный план земельного участка с КН 23:33:0606020:1590, № РФ-23-5-03-1-01-2025-0216-1, выдан 04.06.2025 года;

- Местные нормативы градостроительного проектирования Джубгского поселкового округа Туапсинского муниципального округа Краснодарского края (Решение Совета муниципального образования Туапсинский район от 26 июля 2016 года № 487) с актуальными изменениями.

- Генеральный план Джубгского поселкового округа, утвержденного Решением Совета МО Туапсинский район от 31 января 2014 года № 64 (сессия №7) с изменениями от 2019 года

- Правил землепользования и застройки Джубгского городского поселения Туапсинского района, утвержденные решением Совета МО Туапсинский район от 28.03.2014 г. № 90 (с актуальными изменениями от 25.05.2025 №228 сессия 18).

Проект выполнен с использованием топографической подосновы М 1:1000, 1:2000 в электронном виде в растровом формате с использованием AutoCAD.

3.2.2. Сведения о расположении элемента планировочной структуры в планировочной структуре поселения.

Проектируемые земельные участки расположены на следующих территориях Туапсинского района Краснодарского края:

- Джубгский поселковый округ (населенный пункт – пгт. Джубга)

Используемая система координат – МСК-23.

Используемая система высот – Балтийская.

В административном отношении элемент планировочной структуры – квартал жилой застройки общей площадью 10,0300 га, расположен в границах пгт. Джубга, Туапсинского муниципального округа, включает следующие территориальные зоны: зону застройки многоэтажными жилыми домами, зону зеленых насаждений общего пользования, зону застройки индивидуальными жилыми домами, зону транспортной инфраструктуры.

Проектируемая территория, согласно договору КРТ, включает два земельных участка:

- с КН 23:33:0606020:1580 площадью 19768 кв.м., по адресу: Краснодарский край, Туапсинский район, пгт. Джубга, ул. Строителей, уч. 8;

- с КН 23:33:0606020:1590 площадью 8975 кв.м., по адресу: Краснодарский край, Туапсинский район, пгт. Джубга, ул. Строителей, 9.

Общая площадь территории в границах проекта планировки составляет 28743 кв.м.

Территория в своих границах окружена следующими землями:

-с севера: земельные участки с кадастровыми номерами 23:33:0606020:1197, 23:33:0606020:210, 23:33:0606020:1520 для строительства и эксплуатации автозаправочного комплекса, коммунальное обслуживание, предпринимательство;

-с востока: земельные участки с кадастровыми номерами 23:33:0606020:1163, 23:33:0606020:1161, 23:33:0606020:926, 23:33:0606020:660 для ведения личного подсобного хозяйства;

-с юга: земельные участки с кадастровыми номерами 23:33:0606020:542, 23:33:0606020:543 для строительства и эксплуатации многоэтажных жилых домов;

-с запада: земельные участки с кадастровыми номерами 23:33:0606020:544, 23:33:0606020:214 для строительства и эксплуатации многоэтажных жилых домов, спорт.

Земельный участок с КН 23:33:0606020:1580 с видом разрешенного использования «Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)» площадью 19768 кв.м., предполагается для размещения многоквартирного жилого дома со встроенными и пристроенными помещениями общественного

назначения, элементов благоустройства, озеленения, парковок и площадок. В границах земельного участка предусмотрено строительство multifunctional спортивной площадки общего пользования (в рамках программы развития социальной инфраструктуры пгт. Джубга) площадью 720 кв.м, с последующим выделением земельного участка и безвозмездной передачей в собственность муниципального образования.

На смежном земельном участке с КН 23:33:0606020:1590 с видом разрешенного использования «Хранение автотранспорта», запроектирована плоскостная парковка не менее 300 м/м и размещение блочной модульной котельной, с последующим выделением земельного участка.

3.2.3 Сведения о территории в соответствии с документами территориального планирования и градостроительного зонирования территории.

Согласно Правилам землепользования и застройки Джубгского поселкового округа Туапсинского муниципального округа, проектируемая территория площадью 28743 кв.м., расположена 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, 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 Джубгского городского 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
Площадки для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста, для отдыха взрослого населения, для занятий физкультурой, для	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:

1	2
<p>хозяйственных целей и выгула собак. Гостевые автостоянки для парковки легковых автомобилей посетителей.</p>	<p>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.</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; 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.</p>
<p>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.</p>	<p>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.</p>

Согласно Классификатору видов разрешенного использования земельных участков, утвержденному приказом Минэкономразвития России от 01.09.2014 № 540:

- земельный участок с КН 23:33:0606020:1580 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);

- земельный участок с КН 23:33:0606020:1590 имеет вид разрешенного использования «Хранение автотранспорта» (2.7.1)».

Согласно ГП и ПЗЗ Джубгского поселкового округа, Градостроительным планам на земельные участки, а также данным Росреестра, проектируемая территория расположена в границах зон с особыми условиями использования:

- Водоохранная зона реки (по ГПЗУ и ПЗЗ Джубгского поселкового округа);

- Зона затопления территории пгт. Джубга Туапсинского муниципального округа Краснодарского края при половодьях и паводках ручья без названия правый приток р. Джубга 1% обеспеченности (по данным Росреестра);

- Зона подтопления территории пгт. Джубга Туапсинского муниципального округа Краснодарского края при половодьях и паводках ручья без названия правый приток р. Джубга 1% обеспеченности (по данным Росреестра);

- Зона затопления территории пгт. Джубга Джубгского городского поселения Туапсинского района Краснодарского края при половодьях и паводках р. Джубга 1% обеспеченности;

- Зона подтопления территории пгт. Джубга Джубгского городского поселения Туапсинского района Краснодарского края при половодьях и паводках р. Джубга 1% обеспеченности;

- Санитарно-защитная зона для АО "НК "Роснефть" - Кубаньнефтепродукт" МАЗК № 168, расположенного на земельном участке с кадастровым номером 23:33:0606020:210, по адресу: Краснодарский край, Туапсинский район, г/п Джубгское, пгт. Джубга;

- Охранная зона объекта «Волоконно-оптические линии передачи от г. Анапа до пос. Джубга, от пос. Джубга до г. Сочи с ответвлением от пос. Джубга до г. Краснодара»;

- Охранная зона магистральной волоконно-оптической линии связи «Горячий Ключ – Джубга»;

- Санитарно-защитная зона для котельной №13 АО "Краснодартеплосеть", расположенной по адресу: Краснодарский край, Туапсинский район, пгт. Джубга, ул. Строителей, д. 5 (кадастровый номер 23:33:0606020:1197);

- Санитарно-защитная зона для проектируемого объекта «Площадка для размещения РБУ и площадка обработки отходов строительства ООО «МК»;

- Санитарно-защитная зона производственных коммунально-складских объектов (по ГПЗУ).

3.2.4.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 Джубгского городского поселения, защитные зоны объектов культурного наследия, особо охраняемые природные территории, иные зоны с особыми условиями использования территории, подлежащие сохранению в соответствии с законодательством Российской Федерации в границах испрашиваемой территории, подлежащей комплексному развитию - отсутствуют.

4. ПАРАМЕТРЫ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ.

4.1.Параметры элемента планировочной структуры (проектируемого земельного участка).

Формирование границ территории, подлежащей комплексному развитию, определено на основе вариантной оценки, экономической целесообразности и экологической допустимости. В административном отношении территория проектирования, совокупной площадью 28743 кв.м на территории населенного пункта пгт. Джубга Туапсинского муниципального округа Краснодарского края, категория земель – Земли населенных пунктов.

4.2.Технико-экономические показатели проектируемой территории

Согласно предоставленной проектной и технической документации, выполненной на основании пожеланий застройщика, проектом планировки территории предусмотрено размещение жилого здания - многоквартирного жилого дома со встроенными и пристроенными помещениями общественного назначения, элементов благоустройства и озеленения, стояночных площадок, объектов коммунальной и транспортной инфраструктур, 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:

Объекты капитального строительства жилого назначения

N п/п	N по проекту планировки	Наименование объекта/функциональное назначение	Характеристики объекта			Площадь объекта	
			Этажность/Количество этажей (в том числе подземных) max	Площадь застройки, кв. м max	Население, человек max	Площадь квартир (max) кв. м	Общая площадь встроенных помещений (max) кв. м
1		2	3	4	5	6	7
11	1	Многоквартирный жилой дом со встроенными и пристроенными помещениями общественного назначения	9-18/ 10-19	5400,00	1113	24500,00	2500,00
		Всего:		5400,00	1113	24500,00	2500,0

Объекты капитального строительства делового, общественного и коммерческого назначения

	3	Плоскостная парковка на ЗУ с КН 23:33:0606020:1590 Парковки на ЗУ с КН 23:33:0606020:1580 Парковки на прилегающей территории (публичные сервитуты) ЗУ с КН 23:33:0606020:1163, 23:33:0606020:1161	-	310 мест 79 мест 51 мест	-	-	-
		Всего:		440	-	-	-

Объекты коммунальной и транспортной инфраструктур

		2БКПТ/здание блочной комплектной трансформаторной подстанции	1	40,00	-	-	-
--	--	--	---	-------	---	---	---

	2	БМК/ блочная модульная котельная установка	1	282,0	-	-	-
		Всего:		322,0	-	-	-
Объекты капитального строительства социальной инфраструктуры							
	6	спортивная площадка общего пользования (в рамках программы развития социальной инфраструктуры пгт. Джубга)		720,00	-	-	-
		Всего:		720,00	-	-	-

Основные параметры комплексного развития территории:

№ п/п	Наименование показателей	Единица измерения	Количество
1	2	3	4
Территория			
1.	Площадь территории в границах проекта планировки комплексного развития территории.	га	2,8743
	Площадь территории в границах элемента планировочной структуры, в том числе:	га	-
1.1.	зоны жилого назначения; в том числе:	га	-
	многоэтажными жилыми домами		0,5400
	среднеэтажными жилыми домами		-
	малоэтажными жилыми домами		-
	индивидуальными жилыми домами		-
1.2	зоны делового, общественного и коммерческого назначения;	га	-
1.3	зоны социальной инфраструктуры;	га	-
1.4	зоны производственного назначения;	га	-
1.5	зоны коммунальной инфраструктуры;	га	-
1.6	зоны транспортной инфраструктуры;	га	-
1.7	зоны инженерной инфраструктуры;	га	-
1.8	зоны иного назначения;	га	-
1.9	территории общего пользования	га	0,072
2.	Площадь территории общего пользования, в том числе: зеленые насаждения общего пользования; улицы, дороги, проезды,	га га	0,4920 1,5296

	площадки	га	0,3118
3.	Из общей территории квартала/микрорайона - территории зеленых насаждений, в том числе:	га	-
	зеленые насаждения общего пользования;	га	-
	озеленение зон жилого назначения;	га	0,8957 (по договору о КРТ)
	озеленение иных зон	га	
4.	Из общей территории: зоны планируемого размещения объектов:	га	Объекты отсутствуют
	регионального значения	га	
	местного значения	га	
5.	Прочие территории в границах проекта планировки территории, в том числе:	га	
	озеленение	га	0,4920
	территория площадок (внутридворовых, спортивных)	га	0,3118
	участки автостоянок для постоянного хранения автомобилей,	га	0,5099
	территория парковок (подземных)		-

4.2.1. Показатели численности населения.

В соответствии с техническим заданием в рамках разработки документации по планировке территории, согласно расчету предусмотрено проживание 1113 человек, из расчета для жилья 22 м² на человека.

4.2.2. Расчетная территория элемента планировочной структуры.

Территория земельного участка в границах элемента планировочной структуры составляет:

2,8743 га

Предельный коэффициент плотности жилой застройки (максимальное отношение суммарной площади квартир в многоквартирных домах к площади земельного участка):

$24500,0 / 28743,0 = 0,85$ (нормативный предельный для зоны застройки многоэтажными жилыми домами 0,9).

Коэффициент использования территории по видам разрешенного использования земельных участков для ЗУ для вида: «многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)» составляет 2,4.

$44000,0 / 28743,0 = 1,53$

Где

24500,0 м² – общая нормируемая площадь квартир;

44000,0 м² – общая площадь проектируемого жилого дома (согласно СП 54.13330-2022);

28743,0 м²– площадь ЗУ;

КИТ (1,53) соответствует требованиям Правил землепользования и застройки Джубгского поселкового округа Туапсинского муниципального округа, утвержденным решением Совета МО Туапсинский район от 28.03.2014 г. № 90 (с актуальными изменениями (от 30.05.2025 №228 сессия 18) – 2,4.

4.2.3 Расчет площадок для проектируемого многоэтажного жилого дома.

Расчет размеров площадок производился согласно местным нормативам градостроительного проектирования Джубгского поселкового округа Туапсинского муниципального округа Краснодарского края (Решение Совета муниципального образования Туапсинский район от 26 июля 2016 года № 487) с актуальными изменениями; Приказа Департамента по архитектуре и градостроительству Краснодарского края от 16.04.2015 № 78 «Об утверждении нормативов градостроительного проектирования Краснодарского края» с изменениями на 11 июля 2025 года N 87.

Наименование	проектные решения		Фактическая величина
	Мин. уровень обеспеченности	расчет	
Площадки для детей	2,5 м ² на 100 м ² площади квартир	$2,5 \times 24500,0/100 = 612,50 \text{ м}^2$	777,00 м ²
Площадки для отдыха взрослого населения	0,4 м ² на 100 м ² площади квартир	$0,4 \times 24500,0/100 = 98,00 \text{ м}^2$	100,00 м ²
Площадки для занятий физкультурой	7,5 м ² на 100 м ² площади квартир	$7,5 \times 24500,0/100 = 1837,50 \text{ м}^2$	1929,0 м ² в т.ч. 720 м ² спортивная площадка (муниципальная)
Площадки для хозяйственных целей	Норматив по площадкам для хоз. целей исключается	-	302,0 м ² 19,0 м ²
Постоянные стоянки автомашин	1 м/м на 80 м ² площади квартир	$24500/80 = 306 \text{ м/м}$	306 м/м
Гостевые стоянки	1 м/м на 600 м ² площади квартир	$24500/600 = 41 \text{ м/м}$	41 м/м
Гостевые стоянки работников офисов	1 м/м на 60 м ² общей площади	$2500/60 = 42 \text{ м/м}$	42 м/м
в.т.ч. парковки для МГН работников офисов	10%	$10\% \times 42 = 4 \text{ м/м}$	4 м/м
в т.ч. парковки, оборудованные зарядными устройствами.			8 м/м

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.

Расчет парковок для маломобильных групп населения (МГН) в МКД предусматривает выделение не менее 10% от общего числа машино-мест (СП 59.13330.2020):

Количество мест для МГН: для общего количества парковок 201–500 мест: - 8 мест + 2% свыше 200. Габариты: Размер места для инвалида: специализированное 3,6 x 6,0 м или стандартное 2,5 x 5,3 м.

При комплексном развитии территории допускается предусматривать места для хранения и парковки автомобилей вне границ земельного участка проектируемого объекта, при их пешеходной доступности (длина пути) не более 400 м до входной группы в объект капитального строительства.

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

4.2.4 Расчет количества мусоросборных контейнеров.

Согласно Правилам определения нормативов накопления твердых коммунальных отходов, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 26 августа 2023 г. № 1390, Нормативам накоплений твердых коммунальных отходов для населения Краснодарского края, утвержденных постановлением главы администрации (губернатора) Краснодарского края № 175 от 17.03.2017г) для многоквартирных домов на территории Джубгского поселкового округа (муниципальное образование 3 категории):

Численность населения на проектируемом участке составляет 1113 чел.

Годовое накопление отходов

$$N_{\text{год}} = N_{\text{п}} \times V \times P$$

$N_{\text{п}}$ – норма накопления ТБО на 1 человека в благоустроенном жилье составляет 312,5 кг/год (2,5 м³), в т.ч. крупногабаритных отходов 41,75 кг/год (0,36 м³);

V – численность населения;

P – плотность отходов 0,2 т/м³;

$$N_{\text{год}} = 2,86 \times 1113 \times 0,2 = 636,63 \text{ м}^3$$

Рассчитать количество мусорных контейнеров для жилого дома можно по следующей формуле:

Расчет количества контейнеров

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

где:

K – количество контейнеров

N год – годовое накопление отходов;

t – периодичность удаления отходов (3 сут);

V – объем одного сборника =0,75 м³ 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).

$K = 636,63 \div 365 \times 3 \times 1,25 \times 1,05 \times 0,75 = 8,15$ (8 шт.)

В границах проектируемого земельного участка расположена 2 площадки ТКО с 8 контейнерами и 2 отсеками для негабаритных отходов.

5. Характеристики объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур.

5.1 Транспортная инфраструктура.

Основные параметры улиц и проездов установлены в соответствии с рекомендациями СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений».

Параметры автомобильных проездов и пешеходных дорог установлены в соответствии с рекомендациями СП 4.13130.2013 «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты».

Основные параметры улиц.

Категория	Ширина проезжей части, м	Кол-во полос движения	Ширина тротуаров	Ширина в красных линиях
Внутренние автомобильные проезды	6,0	2	2,0	-
в.т.ч. велодорожка	1,5	-	-	-
прогулочные пешеходные дороги	-	-	3,5	-

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 проездов к жилому дому и проектируемым автостоянкам. Договором о КРТ п.3.1.2.1 предполагается осуществить восстановление (строительство) дорожного покрытия улично-дорожной сети пгт. Дзубга от улицы Новороссийское шоссе по ул. Строителей до дома 48 и от дома 48 до границ земельного участка с КН 23:33:0606020:1590 с организацией тротуаров

и организацией 46 парковочных мест (в т.ч. с возможностью доступа МГН) протяженностью 1029 метров. Проектом предусмотрено размещение 51 парковочное место на данной территории.

Все существующие поперечные профили улиц и дорог оставлены без изменений.

Согласно нормативам градостроительного проектирования Джубгского поселкового округа Туапсинского муниципального округа Краснодарского края (Решение Совета муниципального образования Туапсинский район от 26 июля 2016 года № 487) с актуальными изменениями; в соответствии с Приказом Департамента по архитектуре и градостроительству Краснодарского края от 16.04.2015 № 78 «Об утверждении нормативов градостроительного проектирования Краснодарского края» с актуальными изменениями:

- При проектировании многоквартирных домов в границах отведенного земельного участка следует предусматривать места для хранения и парковки автомобилей из расчета одно машиноместо на 80 кв.м. площади квартир;

- В границах земельного участка проектируемого многоквартирного жилого дома следует предусматривать открытые площадки (гостевые автостоянки) для парковки легковых автомобилей посетителей из расчёта одно машино/место (парковочное место) на 600 м² площади квартир, удалённые от подъездов (входных групп) не более чем на 200 м.

В рамках проекта планировки, в соответствии с утвержденной концепцией, предусмотрено размещение 79 парковочных мест на придомовой территории и 310 парковочных мест в границах смежного участка. Соответствующее обоснование представлено в «Материалах по обоснованию проекта планировки территории».

Количество парковок (запроектировано) в границах проекта планировки - 389 м/м, 51 парковочное место – на смежной территории, согласно договора о КРТ.

в т.ч. постоянного хранения $24500 \text{ м}^2 / 80 \text{ м}^2 = 306$ парковочных места.

в т.ч. гостевых $24500 \text{ м}^2 / 600 \text{ м}^2 = 41$ парковочное место.

в т.ч. машиноместа для коммерции $2500 \text{ м}^2 / 60 \text{ м}^2 = 42$ м/м

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.

5.2 Социальная инфраструктура.

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

1) Учреждения образования размещаются в пределах шаговой пешеходной доступности от проектируемого участка:

- Существующее Муниципальное бюджетное дошкольное образовательное учреждение детский сад № 1 Сказка пгт. Джубга – 640 метров;

- Существующее Муниципальное бюджетное дошкольное образовательное учреждение детский сад пгт. Джубга – 1500 метров;
- Существующая МБОУ СОШ № 34 П. Г. Т. Джубга – 860 метров.

2) Основным объектом культуры и досуга в населенном пункте является

существующий Дом культуры, расположенный по ул. Совхозная, 33 (Пешеходная доступность составляет 1200 метров). Данный дом культуры используется жителями в целях проведения мероприятий общественно-культурной направленности, организации досуга и приобщения населения к творчеству, культурному развитию и творческой самореализации.

3) Основным объектом здравоохранения является МБУЗ Туапсинская районная больница № 2, поликлиника № 2, расположенные по ул. Советская, 37 (Пешеходная доступность составляет 910 метров).

Аптечный пункт «Апрель» расположен также по ул. Советская (Пешеходная доступность составляет 960 метров).

4) Основные объекты спорта и физической культуры расположены южнее рассматриваемого земельного участка. Основным объектом спорта является существующий Джубгский Спортивно-молодежный комплекс, расположенный по адресу ул. Звездная, 13 (Пешеходная доступность составляет 560 метров). Вблизи проектируемой территории, на смежном земельном участке с КН 23:33:0606020:544 завершено строительство малобюджетный спортивный комплекс, предполагаемый к использованию жителей проектируемых многоквартирных жилых домов.

5) Основными крупными торговыми объектами в населенном пункте являются существующие магазины «Пятерочка», расположенный по ул. Новороссийское шоссе, 88 (Пешеходная доступность составляет 340 метров), «Пятерочка», расположенный по ул. Советская, 41 (Пешеходная доступность составляет 980 метров), «Магнит», расположенный по ул. Советская (Пешеходная доступность составляет 940 метров), «Продукты», расположенный по ул. Новороссийское шоссе (Пешеходная доступность составляет 550 метров)

Быстрое питание – Фастфуд «Кинг Авто), расположен по ул. Новороссийское шоссе, 1Б (Пешеходная доступность составляет 1000 метров).

6) Ближайшем объектом связи в населенном пункте является Пункт почтовой связи №352844, расположенный по адресу: Почтовый переулок, 36 (Пешеходная доступность составляет 1500 метров).

Ближайший до проектируемого земельного участка банкомат Сбербанка России, по адресу: Новороссийское ш., 88, п. г. т. Джубга (Пешеходная доступность составляет 340 метров).

7) Зона рекреационного назначения на проектируемой территории представлена Черноморским побережьем, а также река Джубга расположенные в непосредственной близости от рассматриваемого участка.

8) В настоящее время проектируемая территория обслуживается следующими улицами: - основная – ул. Строителей.

Существующие проезды имеют асфальтобетонное покрытие проезжей части. Хранение автотранспорта жителями проектируемой многоэтажной многоквартирной жилой застройки осуществляется на перспективной проектируемой придомовой территории и на прилежащем земельном участке, отведенном под хранение автотранспорта. Гостевые автостоянки объектов обслуживания населения, располагаются в необходимом по расчету количестве также в пределах отведенных территорий.

Проектируемая территория обладает уклонами, пригодными для проектирования улиц и дорог.

В пределах радиуса пешеходной доступности располагаются остановки общественного транспорта, по адресу Россия, Краснодарский край, Туапсинский район, А-147, 5-й километр.

Детские дошкольные учреждения.

Согласно Нормативам градостроительного проектирования Краснодарского края (в ред. Приказов Департамента по архитектуре и градостроительству Краснодарского края от 11 июля 2025 г. N 87); Местным нормативам градостроительного проектирования Джубгского поселкового округа Туапсинского муниципального округа Краснодарского края:

- Расчетное количество мест в объектах дошкольного образования определяется по следующей формуле:

$$РДОО = ((K0+K1+K2) \times 0,3 + (K3+K4+K5+K6)) \times 1000, \\ N$$

(Показатели рассчитываются, опираясь на последние актуальные данные возрастно - полового состава населения Краснодарского края управления Федеральной службы государственной статистики по Краснодарскому краю и Республике Адыгея.)

Где:

K_n - количество детей одного возраста, где n – возраст от 2 мес.(0 лет) до 6 лет;

N – общее количество населения;

РДОО – расчетное количество мест в объектах дошкольного образования, мест на 1 тыс.чел.

Для Джубгского поселкового округа Туапсинского муниципального округа расчетное количество мест в ДДУ составляет 58 мест на 1000 чел., для расчетного населения в границах проектируемой территории с количеством жильцов 1113 чел. - необходимо 65 мест в ДДУ.

Согласно сведений о наличии мест в детских садах Джубгского поселкового округа, предоставленных Администрацией муниципального образования Туапсинский муниципальный округ, отраженных в утвержденной концепции, профицит мест в МБДОУ пгт Джубга:

МБДОУ ДС №1 пгт. Джубга 45 мест

МБДОУ ДС №7 пгт. Джубга 21 мест

МБДОУ ДС №11 с. Дефановка 6 мест

МБДОУ ДС №12 с. Молдовановка 16 мест

Для возможности посещения детских образовательных учреждений за пределами радиуса обслуживания (Радиус обслуживания 300 м, при малоэтажной застройке – 500 м) предполагается приобретение специализированного транспортного средства.

В Джубгском городском поселении имеется четыре ДДУ (в пгт. Джубга, с. Дефановка, с. Молдавановка) .

По данным генерального плана Джубгского городского поселения, учитывая прогнозируемый в ближайшие годы рост рождаемости, проблема нехватки детских дошкольных учреждений может стать для поселения решающей в сфере образования. Её решение требует пересмотра существующей сети дошкольных учреждений со строительством дополнительных мощностей.

Для удовлетворения населения муниципального образования в объектах дошкольного образования согласно ГП, необходимо произвести:

1. Строительство новых или реконструкцию существующих детских садов в следующих населенных пунктах:

- пгт. Джубга (необходимо 840 мест);
- село Дефановка (необходимо 90 мест);
- село Молдавановка (необходимо 130 мест).

2. Строительство новых детских садов в следующих населенных пунктах:

- село Бжид (необходимо 370 мест)
- село Горское (необходимо 90 мест)
- хутор Полковничий (необходимо 80 мест).

В «Программе комплексного развития социальной инфраструктуры Джубгского поселкового округа (до 2030 года)» произведена корректировка данных генерального плана детских дошкольных учреждений.

Корректировка данных генерального плана детских дошкольных учреждений.

№ пп	Наименование населенного пункта	Данные ГП (мест).		Мероприятия, включенные в ПКР социальной инфраструктуры (мест).
		строительство	реконструкция	
1	пгт. Джубга	840		350
2	село Дефановка	90		255
3	село Молдавановка	130		20
4	село Бжид	370		не рентабельно
5	село Горское	90		не рентабельно
6	хутор Полковничий	80		не рентабельно

Строительство детских дошкольных учреждений в селе Бжид, селе Горское и хуторе Полковничий определено проектом как не рентабельное.

Общеобразовательная школа.

Согласно Нормативам градостроительного проектирования Краснодарского края (в ред. Приказов Департамента по архитектуре и градостроительству Краснодарского края от 14.12.2021 N 330); Местным нормативам градостроительного проектирования Джубгского городского поселения Туапсинского района Краснодарского края:

- Расчетное количество мест в объектах среднего школьного образования определяется по следующей формуле:

$$РООШ = \frac{((K7+K8+K9+K10+K11+K12+K13+K14+K15)+((K16+K17) \times 0,75)) \times 1000}{N}$$

Где:

K_n - количество детей одного возраста, где n – возраст от 7 до 17 лет;

N – общее количество населения;

РООШ – расчетное количество мест в объектах среднего школьного образования, мест на 1 тыс.чел

Для Джубгского городского поселения Туапсинского района расчетное количество мест в объектах среднего школьного образования составляет 112 мест на 1000 чел., для расчетного населения в границах проектируемой территории с количеством жильцов 1113 чел. - необходимо 125 мест в СОШ.

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 информации, предоставленной Администрацией муниципального образования Туапсинский муниципальный округ о наличии мест в школах Туапсинского района, на настоящий момент заполняемость школы в пгт. Джубга превышает проектные мощности, профицит мест:

МБОУ СОШ №16 с. Молдовановка -70 мест;

МБОУ СОШ №36 с. Индюк -118 мест

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 (договор о КРТ №8, п. 3.1.4.).

В Джубгском городском поселении имеется четыре школы (2 средних и 2 основных общеобразовательных школы: в пгт. Джубга, с. Дефановка, с. Молдовановка). Согласно Генеральному плану Джубгского городского поселения, разработанному ООО «ПРОЕКТНЫЙ ИНСТИТУТ ТЕРРИТОРИАЛЬНОГО ПЛАНИРОВАНИЯ» (положение о территориальном планировании), для удовлетворения населения муниципального образования в объектах школьного образования необходимо провести следующие мероприятия на расчетный срок:

1) строительство новых или реконструкция существующих школ в следующих населенных пунктах:

- пгт. Джубга (необходимо 1680 мест)

- село Горское (необходимо 120 мест с учетом Полковничего)

- село Дефановка (необходимо 220 мест)
- село Молдавановка (необходимо 130 мест)
- 2) строительство новых школ в следующих населенных пунктах:
- село Бжид (необходимо 425 мест)

В «Программе комплексного развития социальной инфраструктуры Джубгского городского поселения на период 14 лет (до 2030 года)» произведена корректировка данных генерального плана.

Корректировка данных генерального плана общеобразовательных учреждений.

№ пп	Наименование Населенного пункта	Данные ГП (мест).		Мероприятия, включенные в ПКР социальной инфраструктуры (мест).
		строительство	реконструкция	
1	пгт. Джубга	1680		1230
2	село Дефановка	220		103
3	село Молдавановка	130		50
4	село Бжид	425		не рентабельно

Строительство школы в селе Бжид, определено проектом как не рентабельное.

В генеральном плане поселения определены территории для размещения детских садов и школ, а также указаны ареалы их обслуживания и пути движения учащихся.

Объекты обслуживания населения.

Ближайшие объекты соцкультбыта расположены вдоль основных пешеходно-транспортных артерий (по ул. Новороссийское шоссе, по ул. Строителей), 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.

5.3. Коммунальная инфраструктура.

Решения по инженерному оборудованию территории 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.

Водоснабжение и водоотведение

Согласно письму Администрации Туапсинского муниципального округа, МУП «ЖКХ города Туапсе», существует техническая возможность для подключения (технического присоединения) к сетям инженерно-технического обеспечения, используемого в процессе холодного водоснабжения и водоотведения, наличие свободных мощностей, необходимых для осуществления холодного водоснабжения и водоотведения на территории пгт. Джубга.

Газоснабжение

На основании выданных технических условий ООО «Туапсегоргаз» №59/11-2024 от 18.11.2024 года, предполагается строительство и подключение котельной (отдельно стоящее БМК) на земельном участке с КН 23:33:0606020:1590 к существующему газопроводу среднего давления Дс-225 мм в пгт. Джубга в районе земельного участка с КН 23:33:0606009:132, с последующим подключением к газораспределительным сетям проектируемого объекта капитального строительства.

Электроснабжение

Технические условия АО «Россети Кубань» №07-05/0541-25 (приложение к договору №20205-25-00993402-1 об осуществлении технологического присоединения к электрическим сетям) предполагают поэтапное присоединение энергопринимающих устройств на проектируемой территории к существующим сетям 10 кВ. На территории правовых земельных участков проектом предусмотрено строительство необходимого количества ТП -10/0,4 кВ.

Сведения об использовании территории на период строительства.

Проектируемый земельный участок для размещения объекта «Многоквартирный жилой дом со встроенными и пристроенными помещениями общественного назначения», согласно правилам землепользования и застройки Джубгского поселкового округа Туапсинского муниципального округа, расположен в зоне застройки многоэтажными жилыми домами (Ж4). Территория свободна от застройки.

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

Подъезды строительной техники предусмотрены по существующим дорогам.

Положения об очередности планируемого развития территории.

6. Этапы проектирования.

Разработка и утверждение проекта планировки и проекта межевания территории.

7. Этапы строительства.

На отведенных, согласно договору о КРТ, земельных участках под многоэтажную жилую застройку и для хранения автотранспорта предполагается строительство многоквартирного жилого дома со встроенными и пристроенными помещениями общественного назначения, объектов общественного использования, открытых парковок, котельной. Строительство объектов предполагается в 4 этапа. Этапы строительства отражены на листе 5* ППТ.

8. Характеристика объектов капитального строительства

На земельном участке с КН 23:33:0606020:1580 предполагается к размещению многоэтажный (9 -18 этажей) многоквартирный жилой дом со встроенными и пристроенными помещениями общественного назначения, автостоянки 79 м/м элементы благоустройства и озеленения, детские игровые, хозяйственные площадки, площадки для отдыха взрослых, спортивные сооружения, в том числе спортивная площадка (муниципальная), объекты инженерного обеспечения. На земельном участке с КН 23:33:0606020:1590 размещены – открытая парковка вместимостью 310 м/м, блочная модульная котельная установка, элементы озеленения.

Данным проектом строительство объектов не предусмотрено. Выполняется отдельными проектами.

Архитектор



О. Д. Верховетова

Российская Федерация
Краснодарский край

МБУ

**ТУАПСИНСКОГО ГОРОДСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ
«АРХИТЕКТУРЫ И ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВА
ГОРОДА ТУАПСЕ»**

Саморегулируемая организация Союз
«Комплексное объединение проектировщиков»
350088, Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Сормовская, 204/6

Регистрационный номер : 1609
Дата регистрации: 30.01.2014

Заказчик: ИП Гутиев Таймураз Русланович

**ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ
(проект планировки и проект межевания) общей площадью 28743 кв.м., расположенной
в границах пгт. Джубга Туапсинского муниципального образования**

ТОМ 1

Проект планировки территории

**Объект: «МНОГОКВАРТИРНЫЙ ЖИЛОЙ ДОМ СО
ВСТРОЕННЫМИ И ПРИСТРОЕННЫМИ ПОМЕЩЕНИЯМИ
ОБЩЕСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ»**

РАЗДЕЛ 2

Материалы по обоснованию проекта планировки территории

2026-01-ДПТ

**Начальник МБУ «архитектуры и
градостроительства города Туапсе»**

Джигун А.И.

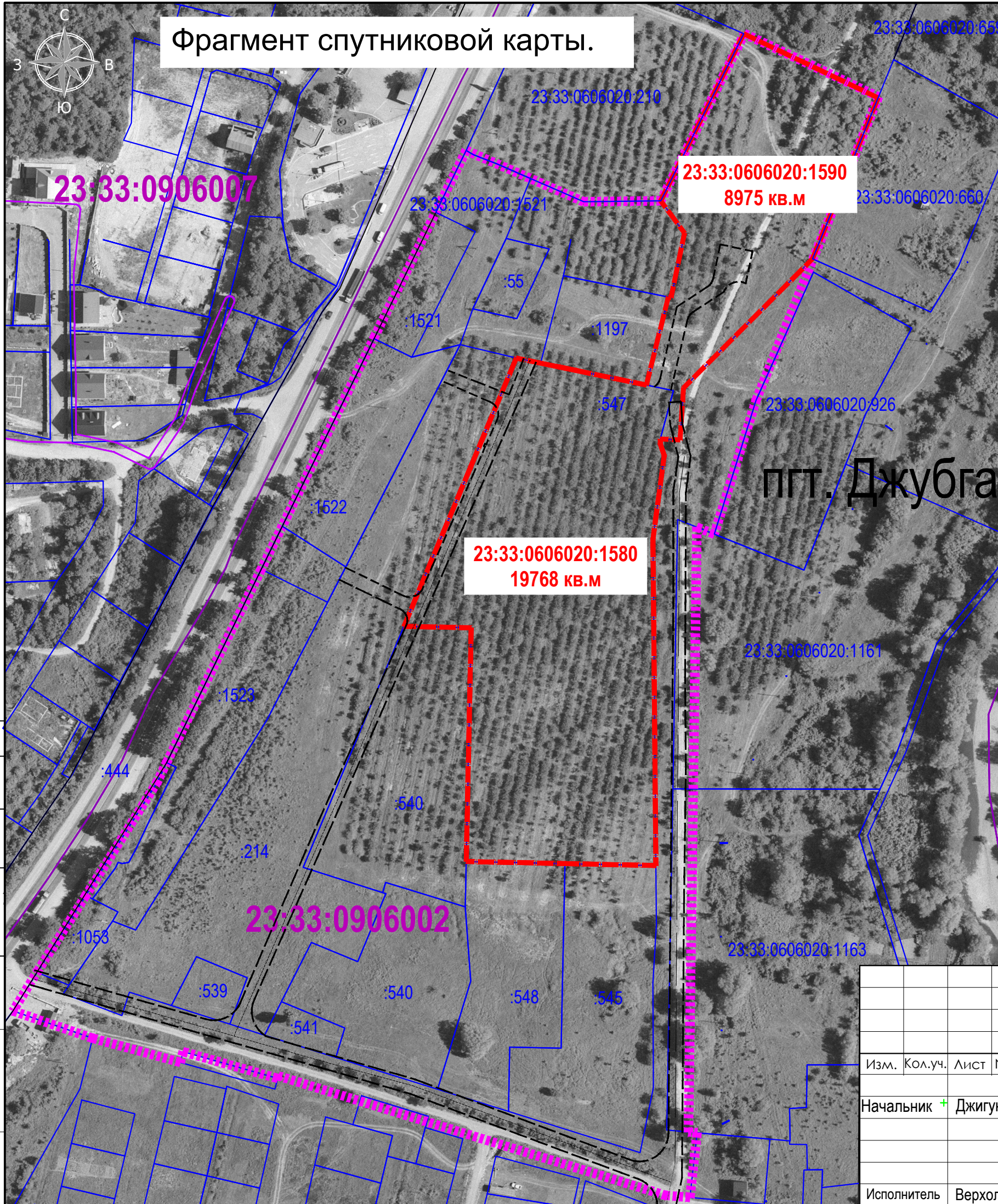
г. Туапсе 2026 г.

ТОМ I. ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ.**РАЗДЕЛ 2. МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ.****СОСТАВ РАЗДЕЛА 2 МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ.**

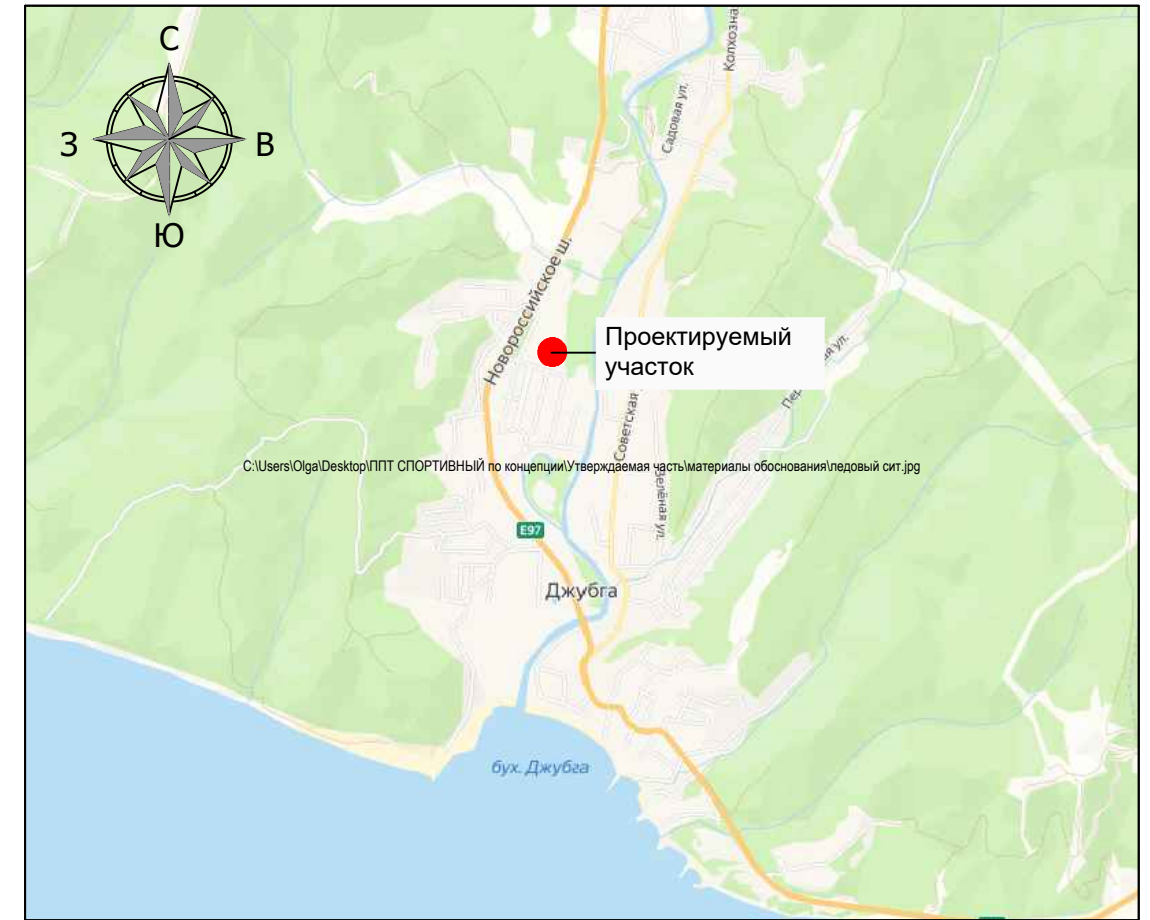
№ п/п	Наименование документов	Кол-во док-тов	Кол-во листов	Номера листов
	Титульный лист	1	1	31
1	Состав раздела 2 тома 1		1	32-33
2	Карта (фрагмент карты) планировочной структуры территорий поселения, муниципального округа, городского округа, межселенной территории муниципального района с отображением границ элементов планировочной структуры, М 1:2000		1	34
3	1. Результаты инженерных изысканий в объеме, предусмотренном разрабатываемой исполнителем работ программой инженерных изысканий		1	35-48
	1.1 Климатические характеристики территории			
	1.2.Температура воздуха			
4	2. Обоснование определения границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства			
	2.1 Планировочное решение		4	43-46
	2.2. Определение границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства		2	46-47
	2.3 . Баланс территории в границах планировки		1	47
	2.4. Основные показатели планируемых к размещению объектов капитального строительства		1	47
5	Схема организации движения транспорта (включая транспорт общего пользования) и пешеходов, отражающая местоположение объектов транспортной инфраструктуры и учитывающую существующие и прогнозные потребности в транспортном обеспечении на территории, а также схему организации улично-дорожной сети, М 1:1000		1	48
6	Схема границ территорий объектов культурного наследия, М 1:2000		1	49
7	Схема границ зон с особыми условиями использования территории , М 1:2000		1	50
8	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 комплексного развития 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 объекта жилой застройки.		1	51
	3.2. Показатели численности населения		1	52
	3.3. Показатели плотности		1	52
	3.4. Планируемые параметры объектов социальной инфраструктуры.			
	3.4.1. Дошкольные образовательные организации - ДОО.		3	53-55
	3.4.2. Общеобразовательные организации - ОО.			
	3.5. Планируемые параметры объектов транспортной инфраструктуры			
	3.5.1. Предложение по формированию улично-дорожной сети		2	55-56
	3.5.2. Параметры обеспеченности объектами для хранения			

	транспортных средств			
	3.6. Планируемые параметры объектов озеленения		1	57
	3.7. Параметры обеспеченности объектами инженерной инфраструктуры		1	58
9	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		2	59-60
10	Варианты планировочных и объемно-пространственных решений застройки территории в соответствии с проектом планировки территории, М 1:1000		2	61-62
11	Этапы строительства, М 1:1000		2	63-64
11	4.Перечень мероприятий по защите территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, в том числе по обеспечению пожарной безопасности и по гражданской обороне;		3	65-67
	4.1. Мероприятия по предотвращению чрезвычайных ситуаций техногенного характера		2	67-68
	4.2. Зоны с особыми условиями использования территории		3	68-70
	4.3. Мероприятия по предотвращению чрезвычайных ситуаций природного характера		2	70-72
	4.4. Обоснование планируемых мероприятий по охране окружающей среды и отображению зон с особыми условиями использования территории		1	72
	4.5 Перечень мероприятий по охране окружающей среды		4	72-75
	5. Обоснование очередности планируемого развития территории;		2	75-76
12	Схема вертикальной планировки, инженерной подготовки и инженерной защиты территории, М 1:1000		2	77-78


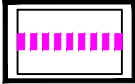
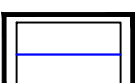
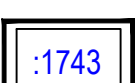
Фрагмент спутниковой карты.



Ситуационный план.



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ



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

СОГЛАСОВАНО

Возм. инв. N

Подпись и дата

Инв. N док.

Краснодарский край, Туапсинский муниципальный округ						
Документация по планировке территории по объекту: «Многоквартирный жилой дом со встроенными и пристроенными помещениями общественного назначения»						
Изм.	Кол.уч.	Лист	Ндок.	Подпись	Дата	
				Начальник + Джигун А. И. 	12.25г.	
Проект планировки территории (материалы обоснования)				Студия	Лист	Листов
				ППТ	1	1
Карта (фрагмент карты) планировочной структуры городского поселения с отображением границ элементов планировочной структуры М 1:2000				МБУ "АиГ города Туапсе"		
Исполнитель	Верхолетова О.Д. 					

1. Результаты инженерных изысканий, используемые при подготовке проекта планировки территории

По заданию на проектирование в соответствии с ГрК РФ Статья 41.2.п.5 в границах земельных участков с кадастровыми номерами 23:33:0606020:1580, 23:33:0606020:1590 выполнены инженерные изыскания.

Программа и задание на проведение инженерных изысканий, используемые при подготовке проекта планировки территории предоставлены отдельным томом в электронном формате.

Материалы и результаты инженерных изысканий, используемые при подготовке проекта планировки территории предоставлены отдельными томами и в электронном формате.

Инженерно-геологические, инженерно-гидрометеорологические, инженерно-экологические изыскания выполнены ИП Емельяновым Е.В. (Регистрационный номер члена саморегулируемой организации ГБ-234704027890 от 07.04.2022г.; Свидетельство о допуске к определенному виду работ, которые оказывают влияние на безопасность капитального строительства №1338.01-2016-2311205533-И-040) в составе проектной документации на объект «Многоквартирный жилой дом со встроенными и пристроенными помещениями».

Территория расположена по адресу: Краснодарский край, Туапсинский муниципальный округ, пгт. Джубга, ул. Строителей участок 8 и является частью элемента планировочной структуры муниципального образования Джубгский поселковый округ (на листе 34 графической части указана выкопировка с указанием местоположения объекта).

Идентификационные сведения об объекте:

- степень огнестойкости здания (ФЗ от 22.7.2008 N 123-ФЗ) - II степень
- уровень ответственности здания - нормальный
- степень долговечности здания - II
- класс функциональной пожарной опасности -Ф1.3; по ФЗ N 123-ФЗ.

По климатическому районированию для строительства район относится к району IV Б (СП 131.13330.2020), 1 зоне влажности.

В соответствии с приложением Е СП 20.13330.2016 территория изысканий относится: - ко II району по весу снегового покрова (карта 1);

- к IV району по давлению ветра (карта 2г);
- к IV району по толщине стенки гололеда (карта 3а);
- к району с минимальной температурой воздуха минус 20° (карта 4);
- к району с максимальной температурой воздуха плюс 34° (карта 5).

В соответствии с таблицей 10.1. нормативное значение веса снегового покрова на горизонтальной поверхности земли принято равным 1.0кПа (100кгс/м²).

В соответствии с таблицей 11.1 нормативное значение ветрового давления принято равным 0,48 кПа (48 кгс/м²).

К опасным климатическим явлениям природы относятся смерчи.

По данным инженерно-геологических изысканий в соответствии с СП 47.13330.2012, приложение А (обязательное), таблица А.1 установлено, что инженерно-геологические условия площадки строительства соответствуют II (средней) категории сложности по факторам, определяющим производство изысканий.

С позиции сеймотектонических условий участок располагается в границах структурного узла возможных очагов землетрясений силой 8 баллов (СП 14.13330.2018). Категория грунтов по сейсмическим свойствам – II.

Целью инженерно-гидрометеорологических изысканий является выполнение комплекса работ для получения данных по климатическим, гидрологическим условиям участка изысканий в объеме, необходимом и достаточном для подготовки проектной и рабочей документации.

Задачей инженерно-гидрометеорологических изысканий является установление наличия опасных природных процессов и явлений, предоставление климатической характеристики района строительства, общей гидрологической характеристики, установление возможного гидрологического воздействия ближайших водных объектов на участок изысканий.

В гидрологическом отношении участок изысканий является изученным, в метеорологическом – изученным (СП 11-103-97, п. 4.12).

В фондах предприятия материалы ранее выполненных изысканий на территории производства работ отсутствуют. Заказчиком материалы ранее выполненных изысканий не предоставлены.

Участок изысканий расположен на пустыре. Площадку изысканий пересекают два пересыхающих ручья: щель Черноволова и щель Костыркина. Помимо этого, площадка изысканий располагается достаточно близко (в 170 м западнее) от р. Джубга.

Долина р. Джубга шириной до 1 км, имеет общий уклон к югу, ограничена с запада и востока двумя грядами гор, являющихся отрогами Главного хребта Западного Кавказа. Горные отроги имеют крупнохолмистый рельеф сильно рассечены глубокими балками. Вершины прилегающих горных цепей имеют высоту до 400-500 м; в районе поселка они снижаются до 100-150 м. Вся видимая часть суши покрыта густым лиственным лесом. Незначительные

участки пригодных к возделыванию земель заняты посевами табака, овощных культур и фруктовыми садами.

1.1 Климатические характеристики территории

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

Участок изысканий расположен в юго-западной части Краснодарского края, на побережье Черного моря, на южной границе климатического пояса умеренных широт. По климатическому районированию для строительства участок изысканий, согласно СП 131.13330.2020, относится к району IV, подрайону IV Б.

Климат здесь ближе всего к средиземноморскому, который характеризуется мягкой влажной зимой и умеренно жарким сухим летом.

Важным фактором, влияющим на климат, является циркуляция атмосферы и орографические особенности местности. Территория района изысканий находится в районе взаимодействия различных систем циркуляции, воздушные массы здесь могут быть самыми различными по своим физическим свойствам и по происхождению, однако преобладающими являются массы континентального воздуха умеренных широт. Сложные физико-географические условия, разнообразие ландшафта, близость незамерзающего моря и системы высоких хребтов Кавказа вносят ряд изменений в общую циркуляцию воздушных масс и объясняет своеобразные климатические условия территории района изысканий.

Район изысканий защищен системой высоких хребтов Кавказа от восточных континентальных воздействий, а непосредственная близость моря способствует сглаживанию температурного режима. Между сезонами года в этом районе нет отчетливых границ. Устойчивый переход среднесуточной температуры воздуха ниже 0 °С отсутствует. Средняя температура самого холодного месяца, января, положительная. Поэтому год условно делится на два полугодия: теплое и холодное. Холодное полугодие характеризуется неустойчивой погодой и повышенной увлажненностью, т.к. циклоны, зарождающиеся на Средиземном море, приносят теплый влажный воздух с осадками. Однако в этот период возможны и довольно значительные для данного района похолодания, до минус 24,5 °С, наблюдающиеся, как правило, при затоках холодных континентальных и ультраполярных вторжений арктического воздуха с севера и северо-востока. Если мощность воздушных масс при этом превышает высоту хребта, то они способны переваливать через

горы, защищающие район изысканий от холодных вторжений с континента, вызывая при этом явление боры.

Бора – холодный ветер северных направлений, отличающийся своей интенсивностью и разрушительной силой - возникает на Черноморском побережье от Анапы до Туапсе. Образуется бора преимущественно в холодное время года.

Резкий эффект боры на территории участка изысканий определяется очень низкими температурами холодных вторжений в совокупности с большими скоростями ветра, имеющими порывистый характер, на общем теплом фоне побережья незамерзающего моря.

Ослабление межширотного обмена характеризует теплое полугодие и обеспечивает устойчивую теплую погоду, летом – умеренно жаркую. Прорывы западных и южных циклонов нарушают такую погоду сильными ливневыми осадками.

Более подробно климатическая характеристика по отдельным метеоэлементам за многолетний период наблюдений для участка изысканий приведена далее (таблицы 5.1-5.35), нагрузки (снеговые, ветровые и гололедные) указаны в таблицах 5.36-5.38.

Таблица 5.1 – Суммарная солнечная радиация (прямая и рассеянная) на горизонтальную поверхность при безоблачном небе, МДж/м² (СП 131.13330.2020)

Станция	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X	XI	XII	Год
Джубга	235	350	591	741	882	915	899	775	615	461	259	195	6917

1.2. Температура воздуха

Среднегодовая температура воздуха на территории района изысканий за весь период наблюдений составляет 12,5 °С. Средняя температура воздуха самого холодного месяца (января) положительная и составляет 2,8 °С, самого теплого месяца (июля) 23,1 °С.

Абсолютный минимум достигает минус 24,5 °С, абсолютный максимум 41,8 °С. Амплитуда колебаний абсолютных температур воздуха 66,3 °С.

Первые заморозки отмечаются в среднем во второй декаде ноября, последние – в третьей декаде марта. В отдельные годы первые заморозки возможны во второй декаде октября, последние – в третьей декаде апреля, но вероятность таких величин не велика.

Устойчивый переход средней суточной температуры воздуха ниже 0 °С отсутствует. Однако возможны морозные периоды короткой длительности,

когда минимальная температура воздуха может держаться даже ниже минус 10 °С в течение нескольких дней.

Величины, характеризующие температурный режим воздуха на территории района изысканий, приведены в таблицах 5.2-5.4. Расчетные климатические параметры холодного и теплого периодов года, по методике СП 131.13330.2020, в таблицах 5.5-5.6.

Таблица 5.2 - Средние и экстремальные значения температуры воздуха

Характеристика	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X	XI	XII	Год
МГ Джубга (1937-2021)													
Средняя	2,8	3,5	6,1	10,9	15,8	20,2	23,1	22,9	18,3	13,0	8,6	5,1	12,5
Средний максимум	7,1	7,9	10,9	16,1	21,1	25,4	28,8	29	24,7	19,2	13,6	9,4	17,8
Абсолютный максимум	18,9	21,4	26,6	29,1	33,7	37,2	41,8	38,4	35,4	33,6	25,4	21,7	41,8
	1948	1973	2004	1970	2006	2012	1957	1998	1975	1999	1954	1960	1957
Средний из абс. максимумов	14,0	15,0	19,3	23,9	28,4	30,8	34,0	33,9	30,3	26,2	21,0	16,4	35,0
Средний минимум	-0,3	0,0	2,7	7,4	11,7	15,5	18,2	17,7	13,5	8,7	5,1	2,0	8,5
Абсолютный минимум	-24,5	-20,1	-14,7	-5,1	0,3	4,6	9,5	7,0	0,7	-5,0	-16,1	-18,5	-24,5
	1940	2012	1948	1965	1952	1947	1984	1987	1941	1965	1953	2002	1940
Средний из абс. минимумов	-10,5	-9,5	-4,7	0,5	5,2	10,1	13,1	12,6	7,6	1,4	-2,5	-7,6	-13,1

Таблица 5.3 - Даты первого и последнего заморозка и продолжительность безморозного периода в воздухе

Дата последнего заморозка			Дата первого заморозка			Продолжительность безморозного периода, дни		
средняя	самая ранняя	самая поздняя	средняя	самая ранняя	самая поздняя	средняя	наимень-шая	наиболь-шая
МГ Джубга								
29.III	1.III (2008)	24.IV (1987)	11.XI	14.X (1992)	14.XII (2009)	227	189 (1979 г.)	285 (2008 г.)
Примечание – Средние значения приведены по материалам справочника [7], экстремальные уточнены за весь период наблюдений								

Таблица 5.4 - Даты наступления средних суточных температур воздуха выше и ниже определенных пределов и число дней, превышающих эти пределы

Станция	Характеристика	Температура, °С				
		0	5	10	15	20
Джубга (1938-2021)	Выше	-	3.III	8.IV	9.V	12.VI
	Число дней	-	291	212	150	88
	Ниже	-	19.XII	6.XI	6.X	8.IX
	Число дней	-	74	153	215	277
Примечание – Устойчивый переход температуры воздуха ниже 0 °С отсутствует. Продолжительность теплого периода составляет 365 дней.						

Таблица 5.5 – Климатические параметры холодного периода года

Климатические параметры холодного периода	Джубга (1959-2021)
Наиболее холодных суток обеспеченностью 0,98, °С	-16,3
Наиболее холодных суток обеспеченностью 0,92, °С	-14,2
Наиболее холодной пятидневки обеспеченностью 0,98, °С	-12,9
Наиболее холодной пятидневки обеспеченностью 0,92, °С	-10,6
Температура воздуха обеспеченностью 0,94 (соответствует температуре воздуха наиболее холодного периода (зимняя вентиляционная), °С	0,2
Абсолютная минимальная температура воздуха, °С	-24,5
Продолжительность периода со среднесуточной температурой воздуха ниже 0°С, дни/средняя температура	-
Продолжительность периода со среднесуточной температурой воздуха ниже 8 °С, дни/средняя температура периода	136/5,2
Продолжительность периода со средней суточной температурой воздуха ниже 10°С, дни/средняя температура периода	160/5,8

Таблица 5.6 – Климатические параметры теплого периода года

Климатические параметры теплого периода	Джубга (1959-2021)
Температура воздуха обеспеченностью 0,95, °С	24,9
Температура воздуха обеспеченностью 0,99, °С	26,4
Абсолютная максимальная температура воздуха, °С	41,8

Ветровой режим территории района изысканий определяется взаимодействием общей циркуляции атмосферы и орографическими особенностями местности. В результате механического и термического влияния на воздушные течения рельефа местности и подстилающей поверхности на территории района изысканий отчетливо проявляются периодические и не периодические местные ветры, которые являются одной из типичных климатических особенностей этого района.

Местная циркуляция района изысканий представлена, прежде всего, горно-долинными ветрами и бризами. Горно-долинная циркуляция, особенно хорошо выражена в теплое полугодие, т.к. возникает обычно из-за термической неоднородности долин и склонов. Долинные ветры - дуют днем вверх по долинам и склонам, горные ветры – ночью в обратном направлении. Бризовой циркуляции способствует различие в суточном ходе температуры воздуха над большой водной поверхностью и сушей. Бризы – днем в приземных слоях дуют

с моря на сушу, ночью – наоборот, причем верхнее компенсирующее течение имеет обратное направление. Береговой бриз в районе изысканий выражен сильнее, т. к. является еще и горным нисходящим ветром, и объясняет преобладающую повторяемость ветра северо-восточного направления. Морской бриз выражен слабее и принимает составляющую, направленную вдоль береговой линии. Морской бриз летом в дневное время сильно снижает жару. Морской бриз начинается спустя несколько часов, после восхода солнца, в период между 7-10 часами, Смена морского бриза на береговой происходит вечером около 18-21 часов. Вертикальная мощность морского бриза в пределах от 800 до 1000 м, берегового – 250 м.

Зимой суточная периодичность ветра на территории района изысканий практически отсутствует, а летом проявляется довольно значительно.

Исключительное явление в ветровом режиме района изысканий – бора, холодный шквальный ветер северо-восточного направления, отличающийся своей интенсивностью и разрушительной силой. Образуется бора преимущественно в холодное время года.

В результате наложения местной циркуляции на общую наибольшую повторяемость на территории района изысканий имеют ветры северного направления.

Средняя скорость ветра за год на территории участка изысканий составляет 3,6 м/с. Наибольшие среднемесячные скорости ветра наблюдаются в холодный период, с максимумом в январе, наименьшие – в теплый, с минимумом в июне. Максимальная скорость ветра достигает более 40 м/с. Преобладающее направление сильных ветров – северное и юго-восточное.

Значения величин, характеризующих ветровой режим территории района изысканий, приведены в таблицах 5.12-5.16, розы ветров на рисунках 5.1-5.2.

Рисунок 5.1 – Повторяемость направлений ветра и штилей за январь, июль и год по МГ Джубга%

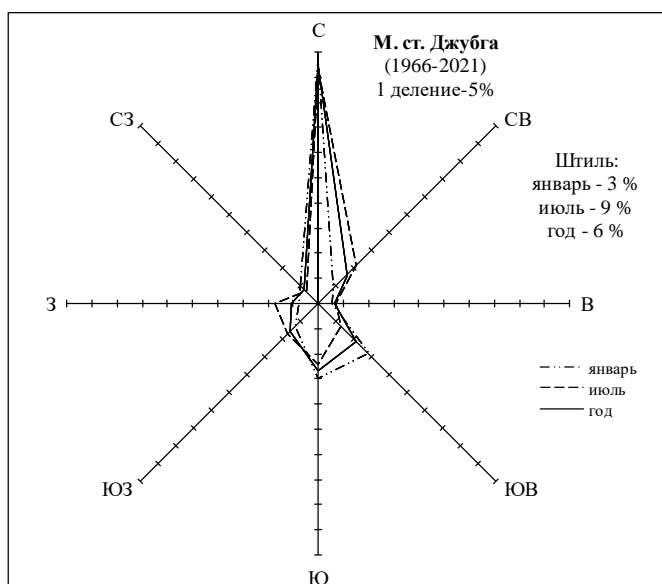
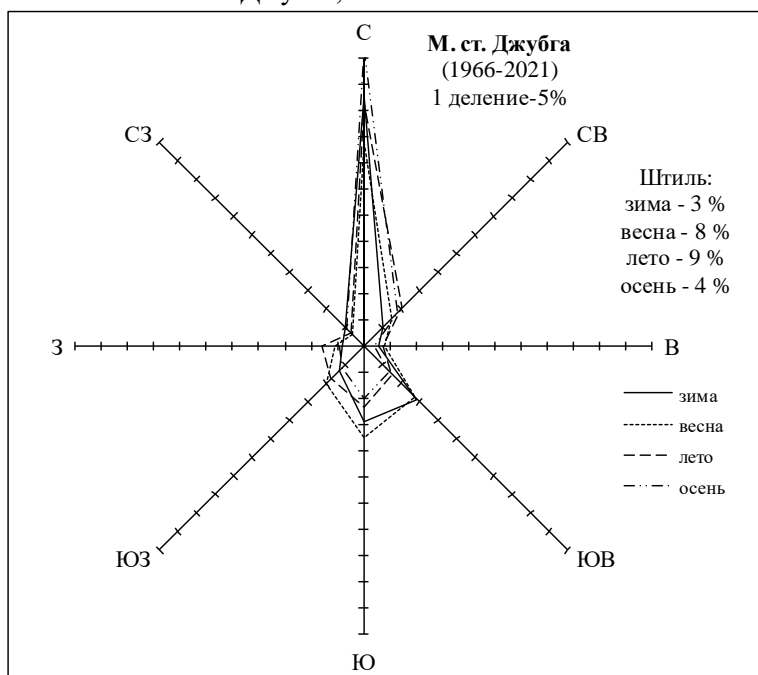


Рисунок 5.2 – Повторяемость направлений ветра и штилей по сезонам по МГ Джубга, %



В соответствии с СП 47.13330.2016, СП 11-103-97 (приложение В) и СП 482.1325800.2020 (приложение Б.1) опасные метеорологические процессы и явления, наблюдавшиеся на территории района изысканий и требующие учета при проектировании, приведены в таблице 5.35.

Таблица 5.35 – Критерии учета опасных метеорологических процессов и явлений

Процессы и явления	Количественные показатели проявления	Период	Максимальное значение
МГ Джубга			
Ветер	Скорость более 30 м/с, для побережий морей более 35 м/с, при порывах более 40 м/с	1959-2021	40 м/с (1968 г.)
Дождь	Слой осадков ≥ 50 мм за 12 ч и менее	1937-2021	126,1 мм за 4 ч (4.VII.2012)
Ливень	Слой осадков ≥ 30 мм за 1 ч и менее	1937-2021	64,0 мм (4.VII.2012)
Гололед	Отложения гололеда толщиной более 25 мм	1940-2021	64 мм (25.XII.2001)
Смерч	Любые	1960-2021	ежегодно
Сильное гололедно-изморозевое отложение на проводах *	Диаметр отложения на проводах гололедного станка не менее 35 мм для сложного отложения	1940-2021	200 мм (18.XII.2001)
Примечание - (*) - указаны критерии ОЯ, согласно СП 482.1325800.2020. При неоднократно отмечавшемся значении, указана дата, когда оно наблюдалось в последний раз.			

2.Обоснование определения границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства

2.1 Планировочное решение

Разработка проекта планировки осуществляется в целях обеспечения устойчивого развития территории, выделения элементов планировочной структуры, установления параметров планируемого развития планировочной структуры, установления границ земельных участков, на которых размещаются объекты капитального строительства и объекты благоустройства.

В административном отношении территория элемента планировочной структуры общей площадью 2,8743 га, расположена в границах пгт. Джубга, ул. Строителей, в центральной части поселка.

Проектируемая территория, согласно договору КРТ, включает два земельных участка: ЗУ1 с КН 23:33:0606020:1580, площадью 19768 кв.м., ЗУ2 с КН 23:33:0606020:1590 площадью 8975 кв.м.

Территория в своих границах окружена следующими землями:

-с севера: земельные участки с кадастровыми номерами 23:33:0606020:1197, 23:33:0606020:210, 23:33:0606020:1520 для строительства и эксплуатации автозаправочного комплекса, коммунальное обслуживание, предпринимательство;

-с востока: земельные участки с кадастровыми номерами 23:33:0606020:1163; 23:33:0606020:1161, 23:33:0606020:926, 23:33:0606020:660 для ведения личного подсобного хозяйства;

-с юга: земельные участки с кадастровыми номерами 23:33:0606020:542; 23:33:0606020:543 для строительства и эксплуатации многоэтажных жилых домов;

-с запада: земельные участки с кадастровыми номерами 23:33:0606020:544; 23:33:0606020:214 для строительства и эксплуатации многоэтажных жилых домов, спорт.

Минимальные отступы от границ земельных участков для определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений: для жилого здания 3м.

При формировании архитектурно-планировочного решения в максимально возможной степени учтены природные и планировочные особенности площадок.

Расположение и ориентация зданий и сооружений на участке выполнены с соблюдением требований СП 42.13330.2011. Выдержаны санитарные и противопожарные разрывы между зданиями и сооружениями.

Местоположение и вид разрешенного использования проектируемого объекта – «Многоквартирный жилой дом со встроенными и пристроенными помещениями общественного назначения» - определено в соответствии с:

- Правилами землепользования и застройки Джубгского поселкового округа Туапсинского муниципального округа Туапсинского муниципального округа, утвержденными Решением Совета Туапсинского муниципального округа от 28 марта 2014 года № 90 (с актуальными изменениями от 30.05.2025 №228 сессия 18);

- Местными нормативами градостроительного проектирования Джубгского поселкового округа Туапсинского муниципального округа Краснодарского края (Решение Совета муниципального образования Туапсинский район от 26 июля 2016 года № 487 с актуальными изменениями).

Согласно Градостроительным регламентам использования территории в испрашиваемой 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 – не нормируется;

1.1. минимальная площадь земельных участков под существующими многоквартирными жилыми домами в сложившейся застройке принимается согласно Местным нормативам градостроительного проектирования Джубгского городского поселения, на основании расчета нормативной площади земельного участка, необходимой для эксплуатации объекта недвижимости.

2. минимальное количество надземных этажей – 9 этажей, предельное количество надземных этажей – 18 высотой не более 63 м от земли до верха парапета. В случае строительства на земельном участке более одного многоквартирного жилого дома предельное количество надземных этажей – 9 высотой не более 33 м от земли до верха парапета, карниза (свеса) скатной кровли с возможностью размещения высотных доминант до 18 этажей высотой не более **63 м** от земли до верха парапета, карниза (свеса) скатной кровли, занимающих не более 35% от площади застройки надземной части таких зданий.

3. предельная (максимальная) высоты вновь возводимых зданий, строений, сооружений не более 21 метра на расстоянии 100 метров, 25 метров на расстоянии от 100 до 300 метров, 30 метров на расстоянии от 300 до 500 метров от береговой линии Черного моря.

4. минимальные отступы от границ земельных участков – в соответствии с требованиями Местных нормативов градостроительного проектирования Джубгского городского поселения, противопожарных, санитарных и других норм и правил, действующих на территории Российской Федерации (не менее 3 метров);

4.1. минимальный отступ от красной линии – 3 метра;

5. максимальный процент застройки – **40%**;

6. минимальный процент озеленения – **15%**;

Процент застройки подземной части не регламентируется.

При выдаче разрешения на строительство объектов капитального строительства не допускается размещение нормативных площадок многоквартирных жилых домов, а также парковок на территории, предусмотренной для размещения объектов указанных в перечне видов объектов, размещение которых может осуществляться на землях или земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, без предоставления земельных участков и установления сервитутов, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 3 декабря 2014 г. №1300.

Минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков устанавливаются в соответствии со статьей 2.5.16 МНГП Джубгского поселкового округа:

При проектировании многоквартирного дома в границах отведенного земельного участка следует предусматривать места для хранения и парковки автомобилей из расчета одно машино-место на 80 кв. м площади квартир.

Многоквартирные жилые дома - 80 м² жилой площади квартир - 1 гостевая стоянка; (Машино-места для индивидуального автотранспорта, необходимые в соответствии с настоящими Правилами, размещаются на земельном участке: для жилых многоквартирных домов не менее 50% от расчетного. Оставшееся количество машино-мест допускается размещать на иных земельных участках (стоянках-спутниках), расположенных в пределах квартала и предназначенных для размещения гаражей и автостоянок.

В границах земельного участка проектируемого жилого дома следует предусматривать открытые площадки (гостевые автостоянки) для парковки легковых автомобилей из расчета одно парковочное и (или) машино-место на

600 кв. м площади квартир, удаленные от подъездов (входных групп) не более чем на 200 м.

При комплексном развитии территории допускается предусматривать места для хранения и парковки автомобилей вне границ земельного участка проектируемого объекта, при их пешеходной доступности (длина пути) не более 400 м до входной группы в объект капитального строительства.

Минимальное количество выделенных мест для парковки и зарядки (оборудованные розетками 220В) электромобилей на территории жилых зон, жилых кварталов и комплексов жилых домов принято не менее 2% от расчетных парковочных мест, с пешеходной доступностью в радиусе 400 метров. Допускается увеличивать расчетное количество парковочных и (или) машиномест и связанных с этими местами зарядных устройств (станций, колонок) в соответствии с заданием на проектирование.

Для вида разрешенного использования земельного участка «Хранение автотранспорта» (2.7.1), предельные размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции составляют:

1. максимальная площадь земельных участков – 15000 кв. м, минимальная площадь земельных участков – 30 кв. м
2. минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения здания, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство (в метрах):
 - 2.1. от красной линии улиц и проездов (передней границы земельного участка) – **1,0**;
 - 2.2. от границы смежного земельного участка, при условии соблюдения градостроительных, противопожарных, санитарных и других норм и правил, действующих на территории Российской Федерации, – **1,0**;
3. максимальный процент застройки в границах земельного участка – **85%**;
Процент застройки подземной части не регламентируется.
4. предельная (максимальная) высоты вновь возводимых зданий, строений, сооружений не более 21 метра на расстоянии 100 метров, 25 метров на расстоянии от 100 до 300 метров, 30 метров на расстоянии от 300 до 500 метров от береговой линии Черного моря.

2.2. Определение границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства

Зоны планируемого размещения объектов капитального строительства, элементов благоустройства, определены в соответствии с принятым вариантом планировочного и объемно-пространственного решения застройки, представленного на листе **62** графической части. Границы сформированы с отступом от отведенной границы земельного участка, выделяемого для

размещения объектов капитального строительства, согласно требованиям ПЗЗ, с учетом санитарно-защитных и охранных зон, с учетом требований пожарной безопасности.

2.3 . Баланс территории в границах планировки

В соответствии с проектом планировки территории определён баланс территории проектируемого земельного участка, включающий территорию жилой застройки, территорию для хранения автотранспорта:

№ п/п	Территория	Единицы измерения	Проектное решение	
1	Территория ЗУ 23:33:0606020:1580 ЗУ 23:33:0606020:1590 – всего, в том числе:	га	1,9768 0,8975 2,8743	
2	Территория объекта жилой застройки	га	0,5400	19 % (дог. КРТ)
3	Территория общего пользования в т.ч. Территория площадок (внутридворовых, спортивных); Тротуары, отмостки; Территория парковок (наземных), проезды; Внутриквартальные территории общего пользования (зеленые зоны);	га	0,3118 0,3666 0,5099+ 0,6540 0,4920 + 0,8957 (дог. КРТ)	11 % 13 % 40 % 17 %

2.4. Основные показатели планируемых к размещению объектов капитального строительства

№ п/п	Объекты капитального строительства	Единицы измерения	Проектное решение
1	Многоквартирный жилой дом со встроенными и пристроенными помещениями общественного назначения (9-18 эт.)*	м ²	24500
2	Численность населения	человек	1113

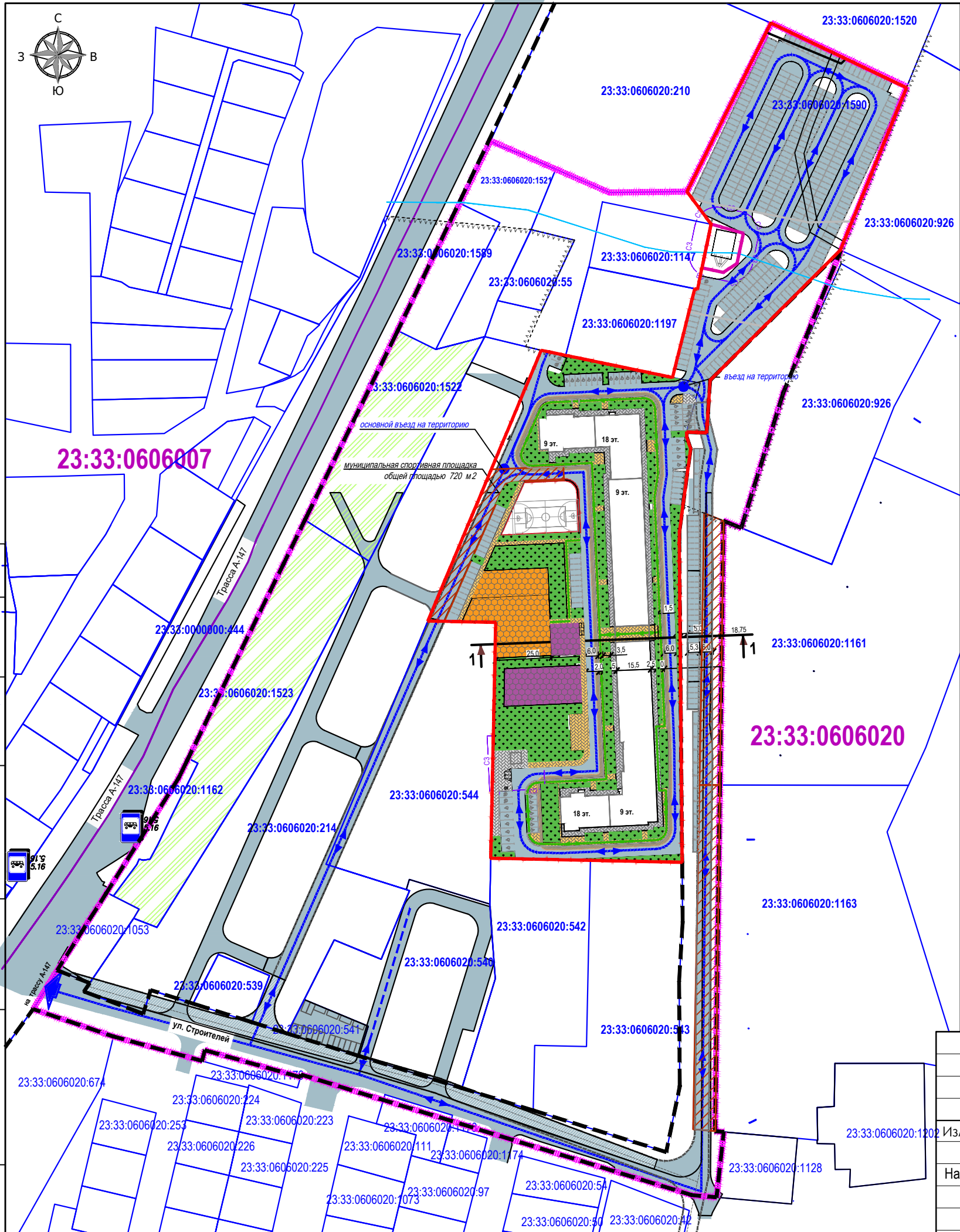
*Параметры объектов определить при проектировании.

СИТУАЦИОННЫЙ ПЛАН



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- Граница проекта планировки территории (утверждаемая часть)
- Граница проекта планировки территории (материалы по обоснованию)
- Граница образуемого ЗУ1
- Граница образуемого ЗУ2
- Границы участков на кадастровом учете
- Автодорога (проезды, стоянки)
- Автодорога, проектируемая
- Пути движения транспорта
- Пути пешеходов
- Публичные сервитуты для организации улично-дорожной сети (из ЗУ с КН 23:33:0606020:1163 - площадь 1502,0 кв.м) (из ЗУ с КН 23:33:0606020:1161 - площадь 1088,0 кв.м) для проезда к спортивной площадке - площадь 722,0 кв.м
- Жилые дома со встроенно-пристроенными помещениями
- Мощения тротуарной плиткой, элементы пешеходных связей
- Площадки со спец.покрытием (детская игровая, спортивная)
- Озеленение
- Велодорожка
- Остановки общественного транспорта
- Въезд/выезд на автодорогу А-147 (ул.Новороссийское шоссе)



* ПРИМЕРЫ КОМПОНОВКИ ПРОФИЛЯ ДОРОГИ МЕСТНОГО ЗНАЧЕНИЯ (РАЗРЕЗ 1-1) СМ. В ПРИЛОЖЕНИИ К ДАННОМУ ЛИСТУ

Краснодарский край, Туапсинский муниципальный округ				
Документация по проекту планировки территории по объекту: «Жилые дома со встроенно-пристроенными помещениями в пгт. Джубга Туапсинского муниципального округа Краснодарского края»				
Изм.	Кол.уч.	Лист	Подк.	Дата
Начальник	Джигун А. И.			12.25г.
Исполнитель	Верхолетова О.Д.			
Проект планировки территории (материалы обоснования)			Стадия	Лист
			ППТ	4
			Листов	6
Схема организации движения транспорта (включая транспорт общего пользования) и пешеходов, отражающая местоположение объектов транспортной инфраструктуры и учитывающая сущ. и прогнозные потребности в транспортном обеспечении на территории. Схема организации улично-дорожной сети М 1:2000				

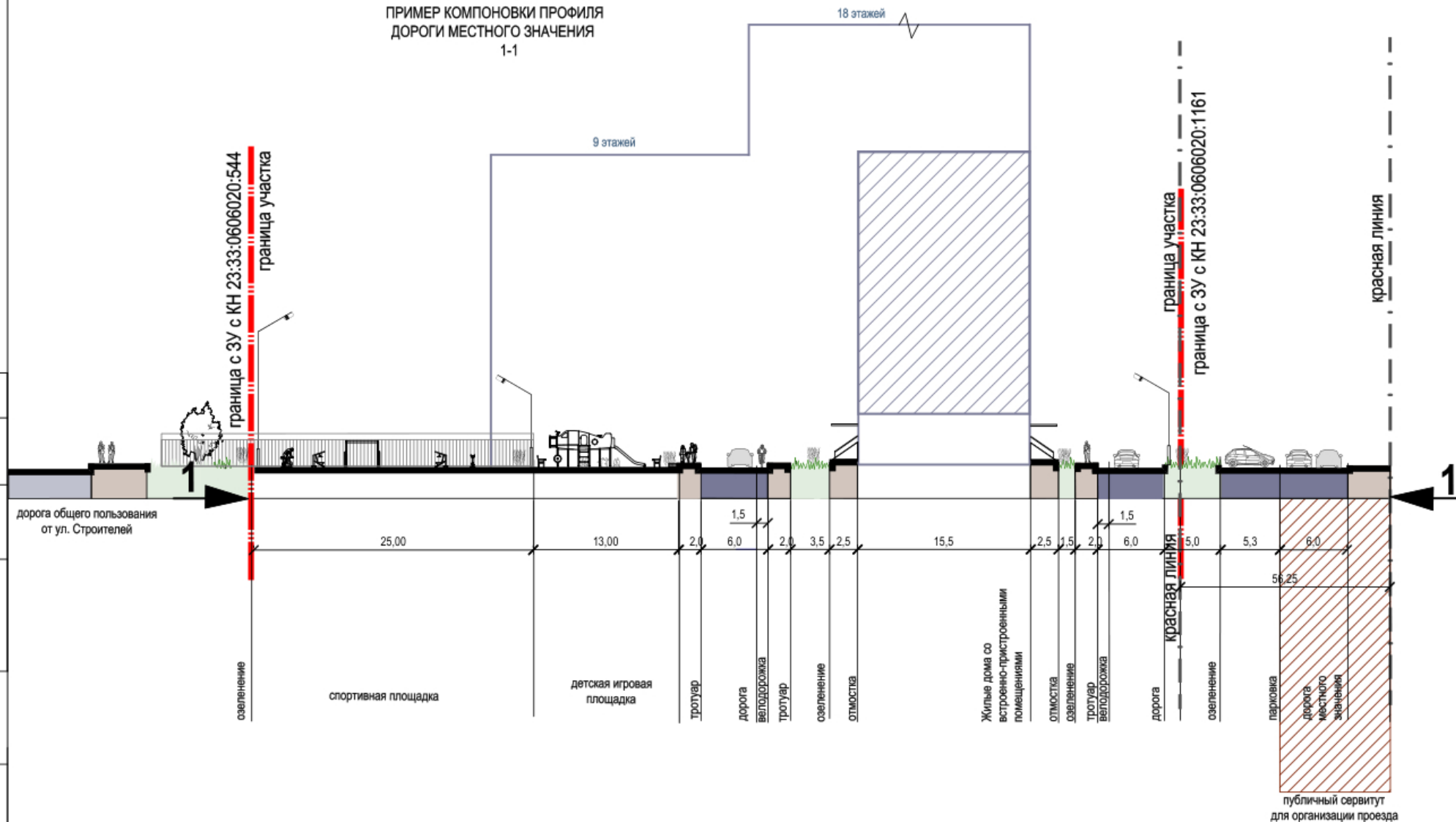
МБУ "АиГ города Туапсе"

СОГЛАСОВАНО

Взам. инв.Н
Инв.Н подл.
Подпись и дата

ПРИМЕРЫ КОМПОНОВКИ ПРОФИЛЯ ДОРОГИ

ПРИМЕР КОМПОНОВКИ ПРОФИЛЯ
ДОРОГИ МЕСТНОГО ЗНАЧЕНИЯ
1-1

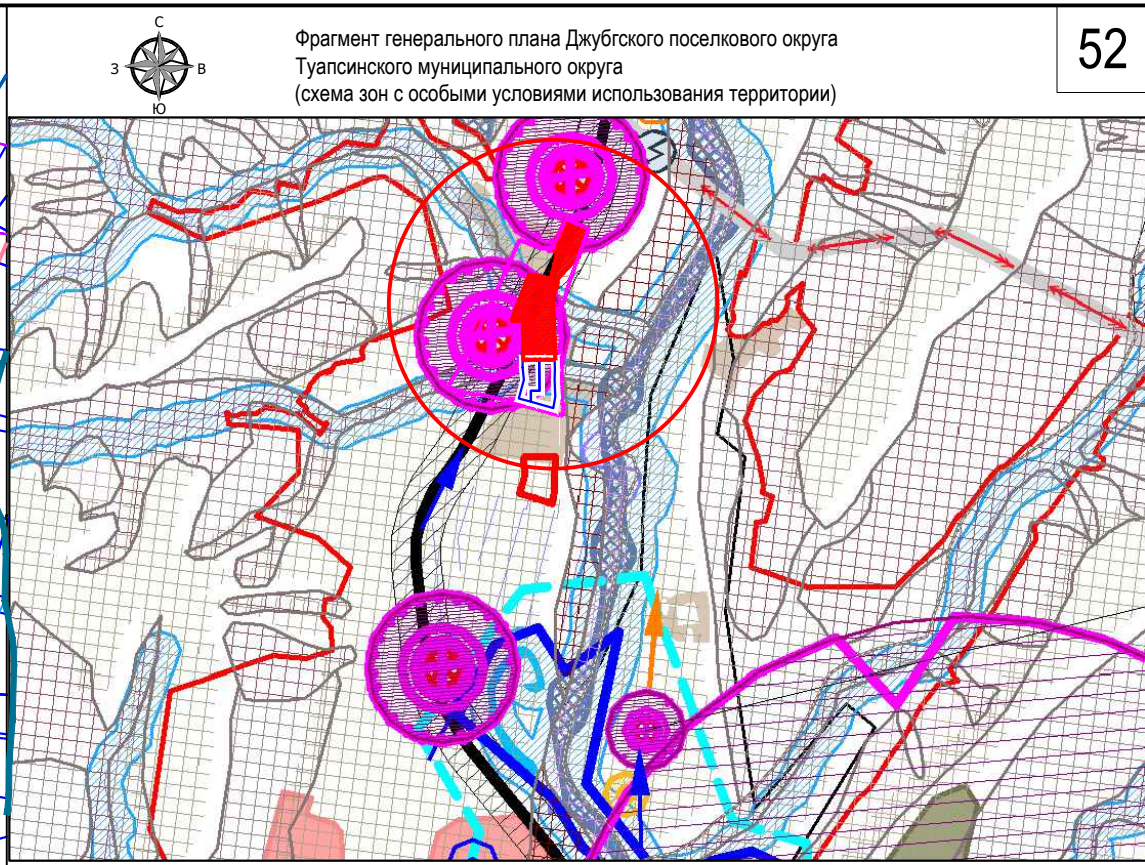
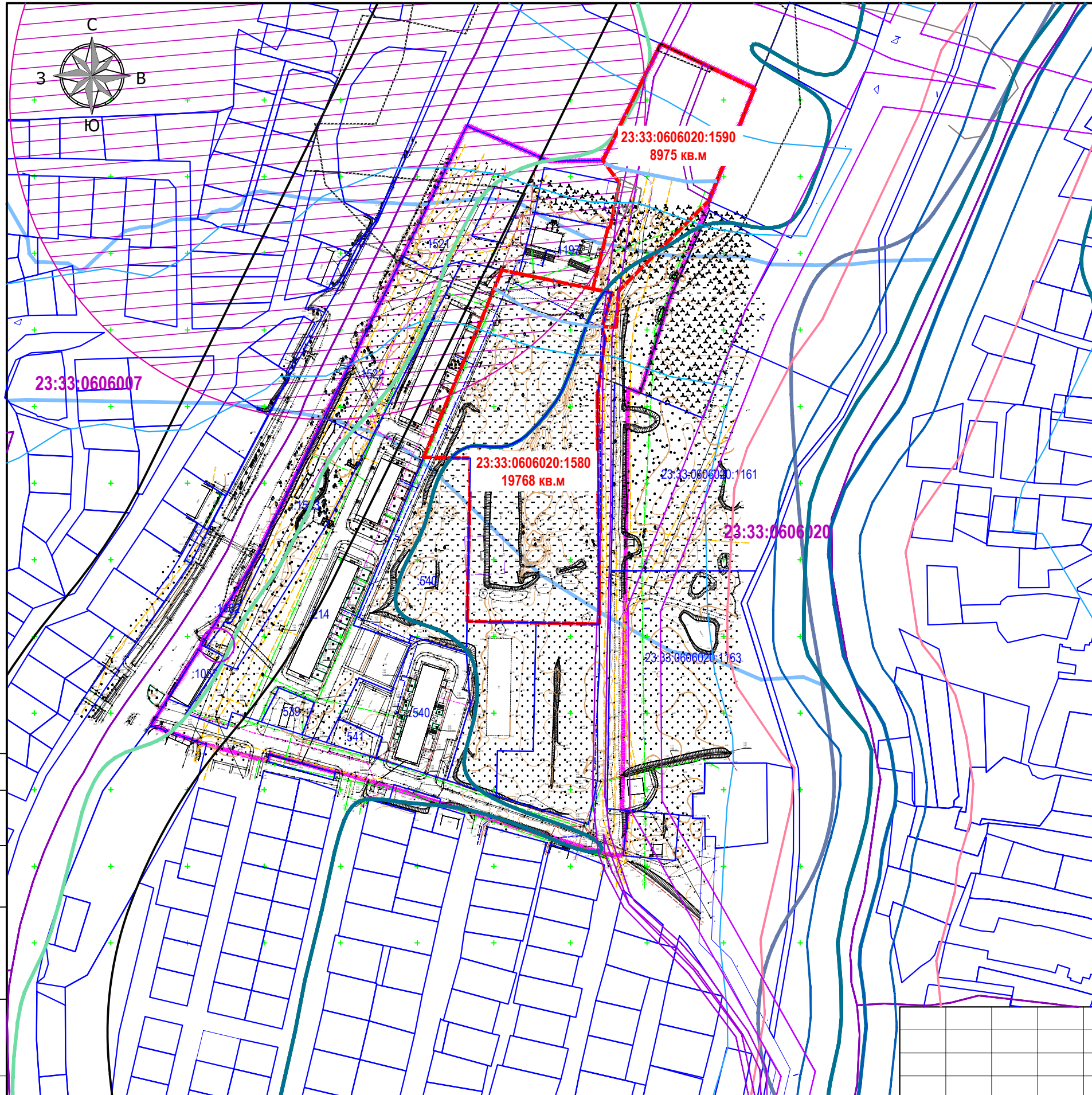


СОГЛАСОВАНО

Взам. инв.М

Подпись и дата

Инв.М подл.



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- Граница проекта планировки территории (утверждаемая часть)
- Граница проекта планировки территории (материалы по обоснованию)
- Границы участков, стоящих на кадастровом учете
- Охранная зона линий и сооружений связи
- Охранная зона инженерных коммуникаций
- Водоохранная зона
- Зона затопления территории пгт. Джубга Туапсинского муниципального округа Краснодарского края при половодьях и паводках ручья без названия правый приток р. Джубга 1% обеспеченности
- Зона подтопления территории пгт. Джубга Джубгского городского поселения Туапсинского района Краснодарского края при половодьях и паводках р. Джубга 1% обеспеченности
- Зона затопления территории пгт. Джубга Джубгского городского поселения Туапсинского района Краснодарского края при половодьях и паводках р. Джубга 1% обеспеченности
- Санитарно-защитные зоны
- Прибрежная защитная полоса
- Береговая полоса
- Границы территорий, подверженных риску возникновения чрезвычайных ситуаций (взрывопожароопасные объекты)
- СЗЗ автодороги

ПРИМЕЧАНИЕ:

1. Согласно картам градостроительного зонирования ПЗЗ Джубгского городского поселения, проектируемый земельный участок расположен в зоне застройки многоэтажными жилыми домами (Ж4)
2. Площадь ЗУ с КН 23:33:0606020:1580 - 19768 кв.м.
Площадь ЗУ с КН 23:33:0606020:1590 - 8975 кв.м.;
3. Площадь элемента планировочной структуры - 100300,0 кв.м

Краснодарский край, Туапсинский муниципальный округ

Документация по планировке территории по объекту:
«Многоквартирный жилой дом со встроенными и пристроенными помещениями общественного назначения»

Изм.	Кол.уч.	Лист	НДОК.	Подпись	Дата
	Начальник	Джигун А. И.			12.25
	Исполнитель	Верхолетова О.Д.			

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 1:2000			МБУ "АиГ города Туапсе"

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

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 объекта жилой застройки.

В составе проектируемой жилой зоны предусмотрена зона застройки для размещения многоквартирного жилого дома со встроенными и пристроенными объектами социального, общественного и коммунально-бытового назначения, стоянки автомобильного транспорта, иные объекты, связанные с проживанием граждан и не оказывающих негативного воздействия на окружающую среду.

Многоквартирный жилой дом со встроенными и пристроенными помещениями общественного назначения, представляют собой сблокированные девяти-этажные секции, с двумя высотными доминантами - 18 этажей. Требования к высотным доминантам, согласно нормативов градостроительного проектирования Краснодарского края с изменениями от 11.07.2025 N 87, при проектировании объекта соблюдены:

минимальное расстояние от высотных доминант до зон малоэтажной и индивидуальной жилой застройки составляет более 50 м.;

Допускается размещение высотных доминант до 18 надземных этажей и предельной высотой не более 63 м на площади не более 35% от площади застройки надземной части жилых домов. При расчете площади застройки для устройства высотных доминант площадь застройки стилобата не учитывается.

Площадь застройки 18-этажных секций составляет 866 м²

$$866/5400 = 16 \%$$

Минимальное расстояние между высотными доминантами должно составлять не менее 30 м. Допускается размещение двух смежных высотных доминант, при этом длина каждой из них должна быть меньше максимальной их высоты не менее чем в два раза. В случае поворотной (в том числе угловой) секции длина рассчитывается как сумма длин внутренних сторон. Расстояние между 18-этажными секциями составляет 142 м.

Жилое здание по объемно-планировочной структуре является многосекционным с компактным планом, что позволяет максимально использовать периметр наружных стен для светового фронта квартир. Габариты здания 185 м x 47 м.

Проектом предусмотрено строительство в рамках земельного участка 24500 м² жилья на которых, согласно расчету, будет проживать 1113 человек.

3.2. Показатели численности населения

В рамках разработки документации по планировке территории, согласно расчету предусмотрено проживание 1113 человек, из расчета для жилья массового уровня комфортности проживания 22 м² на человека:

$$24500 \text{ м}^2 / 22 \text{ м}^2 / \text{чел} = 1113 \text{ (чел)}$$

Где

24500,0 м² – площадь квартир без учета балконов, лоджий, террас

22,0 м² – норма для проживающих в многоквартирном жилье

3.3. Показатели плотности

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 земельного участка в границах элемента планировочной структуры, согласно договору о КРТ №8 от 30.12.2025 года составляет 2,8743 га, где:

- 0,5400 га – площадь застройки объектов жилого и общественного назначения;

- 2,3343 га – территории общего пользования (проходы, площадки, парковки, зеленые зоны, объекты инженерной инфраструктуры).

Согласно Правилам землепользования и застройки Джубгского поселкового округа Туапсинского муниципального округа, утвержденным

решением Совета МО Туапсинский район от 28.03.2014 г. № 90 (с актуальными изменениями (от 25.04.2025 №193 сессия 18), для земельного участка с видом использования «Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.6)», предельный коэффициент плотности жилой застройки (максимальное отношение суммарной площади квартир в многоквартирных домах к площади земельного участка) - 0,9:

$$24500/28743,0 = 0,85 \text{ – соответствует нормативному;}$$

Коэффициент использования территории по видам разрешенного использования земельных участков для ЗУ для вида: «многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)» составляет 2,4

$$44000 / 28743 = 1,53$$

Где

24500,0 м² – общая нормируемая площадь квартир

44000,0 м² – общая площадь проектируемого жилого дома (согласно СП 54.13330-2022)

28743,0 м² – площадь ЗУ

КИТ (1,53) соответствует требованиям Правил землепользования и застройки Джубгского поселкового округа Туапсинского муниципального округа, утвержденным решением Совета МО Туапсинский район от 28.03.2014 г. № 90 (с актуальными изменениями (от 30.05.2025 №228 сессия 18) – 2,4.

Согласно ПЗЗ Джубгского поселкового округа, для объекта «Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)» (2.6), максимальный процент застройки – **40%**;

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

$$5400/28743 \times 100 = 19\%$$

Где 5400,0 м² – площадь застройки жилого дома.

3.4. Планируемые параметры объектов социальной инфраструктуры.

3.4.1. Дошкольные образовательные организации - ДОО.

Согласно Местным нормативам градостроительного проектирования Джубгского городского поселения Туапсинского района Краснодарского края:

- Расчетное количество мест в объектах дошкольного образования определяется по следующей формуле:

$$РДОО = \frac{(K0+K1+K2) \times 0,3 + (K3+K4+K5+K6) \times 1000,}{N}$$

N

(Показатели рассчитываются, опираясь на последние актуальные данные возрастно - полового состава населения Краснодарского края управления Федеральной службы государственной статистики по Краснодарскому краю и Республике Адыгея. (23.rosstat.gov.ru.)

Где:

K_n - количество детей одного возраста, где n – возраст от 2 мес.(0 лет) до 6 лет;

N – общее количество населения (7120 человек — численность населения посёлка городского типа Джубга в 2025 году);

РДОО – расчетное количество мест в объектах дошкольного образования, мест на 1 тыс.чел.

Для Джубгского поселкового округа расчетное количество мест в ДДУ принято 58 мест на 1000 чел., для расчетного населения в границах проектируемой территории с количеством жильцов 1113 чел. - необходимо 65 мест в ДДУ: $58/1000 \times 1113 = 65$.

профицит мест в МБДОУ пгт Джубга:

МБДОУ ДС №1 пгт. Джубга -45 мест

МБДОУ ДС №7 пгт. Джубга -21 мест

МБДОУ ДС №11 с. Дефановка -6 мест

МБДОУ ДС №12 с. Молдовановка -16 мест

Для возможности посещения детских образовательных учреждений за пределами радиуса обслуживания (Радиус обслуживания 300 м, при малоэтажной застройке – 500 м) предполагается приобретение специализированного транспортного средства. Данные пункты отражены в договоре о КРТ, пп. 3.1.4., 3.1.7.

3.4.2. Общеобразовательные организации - ОО.

- Расчетное количество мест в объектах среднего школьного образования определяется по следующей формуле:

$$\text{РООШ} = \frac{((K_7+K_8+K_9+K_{10}+K_{11}+K_{12}+K_{13}+K_{14}+K_{15})+((K_{16}+K_{17}) \times 0,75)) \times 1000,}{N}$$

N

Где:

K_n - количество детей одного возраста, где n – возраст от 7 до 17 лет;

N – общее количество населения;

РООШ – расчетное количество мест в объектах среднего школьного образования, мест на 1 тыс.чел

Для Джубгского городского поселения Туапсинского района расчетное количество мест в объектах среднего школьного образования составляет 112 мест на 1000 чел., для расчетного населения в границах проектируемой территории с количеством жильцов 1113 чел. - необходимо 125 места в СОШ.

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 муниципальный округ, на настоящий момент заполняемость школ в Джубгском городском поселении превышает проектные мощности. Профицит мест:

МБОУ СОШ №16 с. Молдовановка -70 мест;

МБОУ СОШ №36 с. Индюк -118 мест

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.

3.5. Планируемые параметры объектов транспортной инфраструктуры

3.5.1. 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 жилому дому, встроенно-пристроенным помещениям, объектам инженерного обеспечения и проектируемым автостоянкам.

Все существующие поперечные профили улиц и дорог оставлены без изменений.

Основной проезд к проектируемой территории предусмотрен от территории общего пользования – автодороги федерального значения А-147 «Джубга-Сочи» по ул. Строителей, по существующей автодороге (публичные сервитуты на территории ЗУ с КН 23:33:0606020:214 для строительства и эксплуатации многоэтажных жилых домов; на территории ЗУ с КН 23:33:0606020:544 «спорт»). Проезд к территории автостоянки и въезд на территорию многоквартирного жилого дома предполагается по автодороге частично на территории ЗУ с КН 23:33:0606020:1163, 23:33:0606020:1161

(организация публичных сервитутов) для ведения личного подсобного хозяйства. Пункт 3.1.2.1. Договора о КРТ предусматривает осуществление заказчиком проекта восстановление дорожного полотна данной автодороги до границы с ЗУ с КН 23:33:0606020:1590 с организацией тротуаров и организацией 46 парковочных мест (в т.ч. с возможностью доступа МГН). Проектом предусмотрено размещение 51 парковочного места на данной территории.

3.5.2. Параметры обеспеченности объектами для хранения транспортных средств

В границах территории проектирования многоквартирного жилого дома с со встроенными и пристроенными помещениями общей площадью 24500 м² с расчетным количеством жильцов 1113 человек необходимо:

$$24500/80 = 306 \text{ парковочных мест.}$$

Так же, необходимо обеспечить население гостевыми стоянками, принимаемыми из расчета 1 м/м на 600 м² площади квартир:

$$24500/600=41 \text{ м/м}$$

Для коммерческих помещений, общей площадью 2500 м² и ориентировочным количеством сотрудников 42 человека, принятых из расчета 60 метров на одного сотрудника, с учетом подсобных, складских и хозяйственных помещений, необходимо $2500/60 = 42$ парковочных мест, в т.ч 4 м/м для маломобильных граждан.

Всего, с учетом всех потребностей планируемой жилой застройки необходимо 389 места.

Проектом предусмотрено в рамках КРТ размещение 79 парковочных мест на внутри дворовой территории, и 310 парковочных мест в границах принадлежащего застройщику земельного участка с КН 23:33:0606020:1590.

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

На листе ППТ 51 графической части указаны ориентировочные места размещения стоянок для постоянного и временного хранения автотранспорта, а так же, планируемые улицы, дороги, велодорожка, остановки общественного транспорта и основные пути движения пешеходов.

3.6. Планируемые параметры объектов озеленения

В соответствии с нормативными требованиями озелененные территории общего пользования, в соответствии с таблицей 17 НГП Краснодарского края, определяются из расчета 6 м²/человека.

Озелененная территория общего пользования	Площадь озелененных территорий, кв. м/чел.		
	городских населенных пунктов		сельских населенных пунктов
	крупных и больших	средних и малых	
1	2	3	4
Общегородского значения	10	16	16
Жилых районов	6	6	6

В рамках разработки ДПТ в площадь озелененных территорий общего пользования допускается считать площади озелененных территорий общего пользования, выделяемые в документах территориального планирования и градостроительного зонирования, площадь земельных участков с кодом ВРИ 12.0.2, а также площадь бульвара с соблюдением процентного соотношения зеленых насаждений и шириной не менее 12 м в поперечном профиле улицы на земельных участках с кодом ВРИ 12.0.1.

При комплексном развитии территории допускается сокращение озелененных территорий общего пользования жилых районов, но не более чем на 50% при высадке деревьев (лиственный и хвойный посадочный материал диаметром штамба от 4 см на высоте 1,5 м от уровня земли) на проектируемой территории, в том числе в границах территорий общего пользования, из расчета 1 дерево на 20 кв. м. Деревья, высаживаемые в рамках требований к озеленению земельных участков, в расчете сокращения озелененных территорий общего пользования жилых районов не учитываются.

Пунктом 3.1.4. договора о комплексном развитии территории предполагается подготовка и выполнение работ по комплексному благоустройству земельных участков с КН 23:33:0606020:1523, площадью 5420 м², с КН 23:33:0606020:1522, площадью 3537 м². Указанные участки являются территориями общего пользования (12.0.2), озелененные территории общей площадью 8957 м², являются элементом планировочной структуры.

Площадь озеленения территории многоквартирного жилого дома, согласно схеме планировки, составляет 4920,0 м² (17 %), что соответствует

требованиям Правил землепользования и застройки Джубгского поселкового округа Туапсинского муниципального округа – 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 внутри дворовых территорий, улиц и дорог.

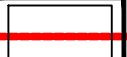

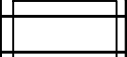
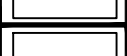
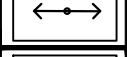
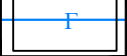
3.7. Параметры обеспеченности объектами инженерной инфраструктуры

Согласно предоставленным сведениям, существует техническая возможность для подключения (технического присоединения) к сетям инженерно-технического обеспечения, используемого в процессе холодного водоснабжения и водоотведения, электроснабжения, газоснабжения и наличие свободных мощностей на территории пгт. Джубга, необходимых для осуществления подключений проектируемого объекта - многоквартирного жилого дома со встроенными и пристроенными помещениями.

В Местных нормативах градостроительного проектирования Джубгского поселкового округа Туапсинского муниципального округа Краснодарского края (Решение Совета муниципального образования Туапсинский район от 26 июля 2016 года № 487) с актуальными изменениями, согласно п 1.7 Нормы расхода воды потребителями, таблица 14, для жилых домов квартирного типа высотой свыше 12 этажей с централизованным горячим водоснабжением и повышенными требованиями к их благоустройству, Норма расхода воды (в том числе горячей), л на 1 жителя в средние сутки - 360 л, в сутки наибольшего водопотребления -400 л. Для расчетного количества жильцов на проектируемой территории 1113 чел., необходимо соответственно 400,68/445.2 м³.

Испрашиваемая мощность присоединяемых энергопринимающих устройств на проектируемой территории: I этап -150 кВт, II этап -1400 кВт.

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

-  Граница проекта планировки территории
-  Границы участков, стоящих на кадастровом учете
-  Земельные участки, учтенные в кадастре
-  Неучтенные земли Джубгского поселкового округа
-  Земельные участки для ведения личного подсобного хозяйства
-  Земельные участки индивидуальной жилой застройки
-  Земельные участки для многоэтажной жилой застройки
-  Земельные участки заняты автодорогами
-  Земельные участки для иных видов использования, характерных для населенных пунктов
-  Земельные участки под иными объектами специального назначения
-  Земельные участки общего пользования
-  Существующие объекты
-  Линии, обозначающие существующие сети водопровода
-  Линии, обозначающие существующие сети канализации
-  Линии, обозначающие существующий силовой кабель
-  Линии, обозначающие существующие ЛЭП 0.4 кВт
-  Линии, обозначающие существующие сети газоснабжения
-  Линии, обозначающие существующие тепловые сети
-  Линии, обозначающие существующие линии связи

СОГЛАСОВАНО

Взам. инв.№

Подпись и дата

Инв.№ подл.

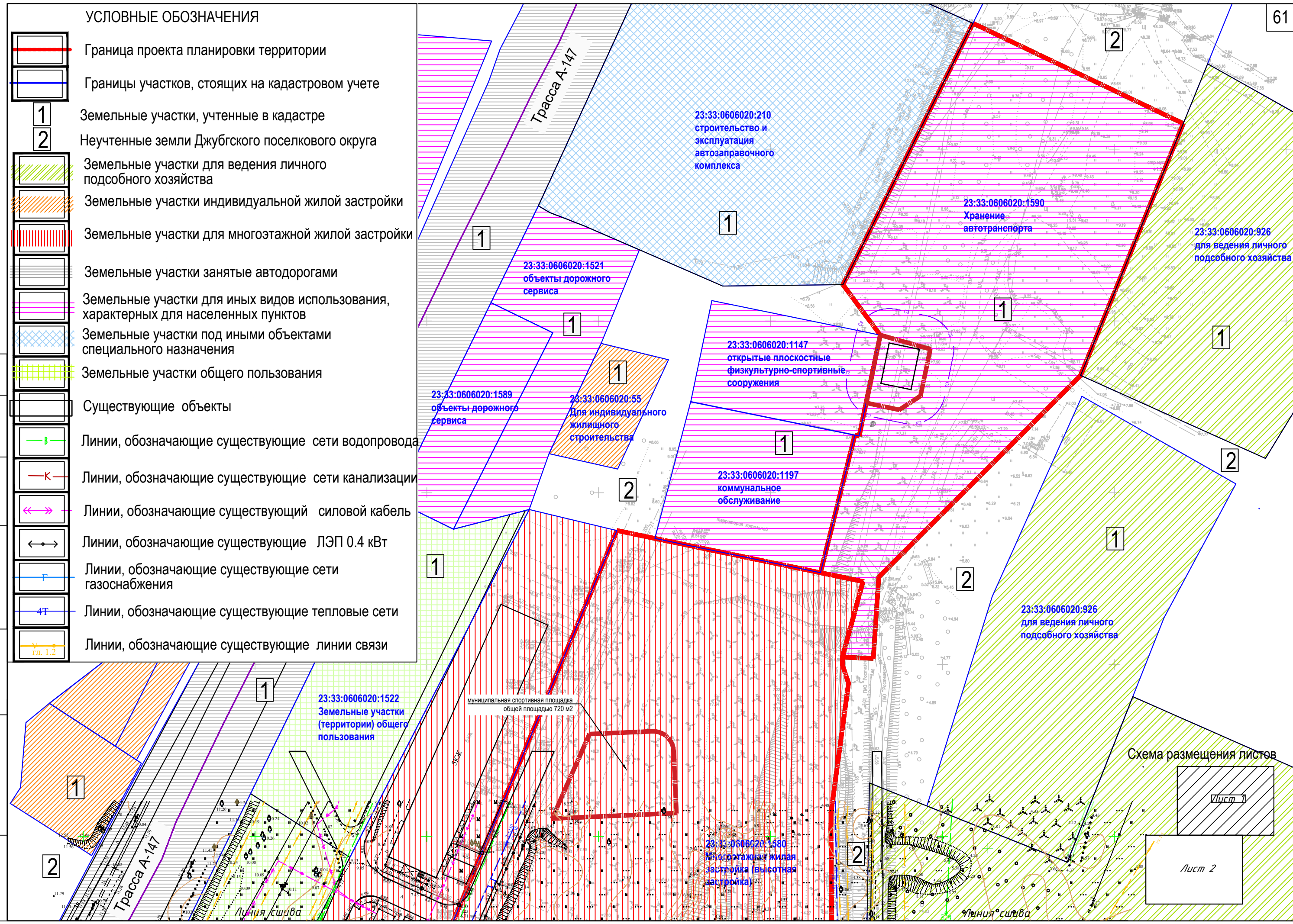
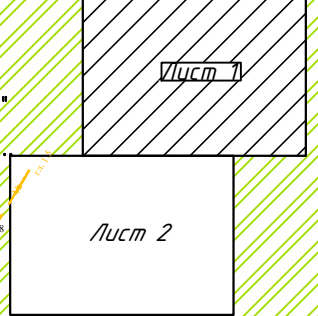


Схема размещения листов



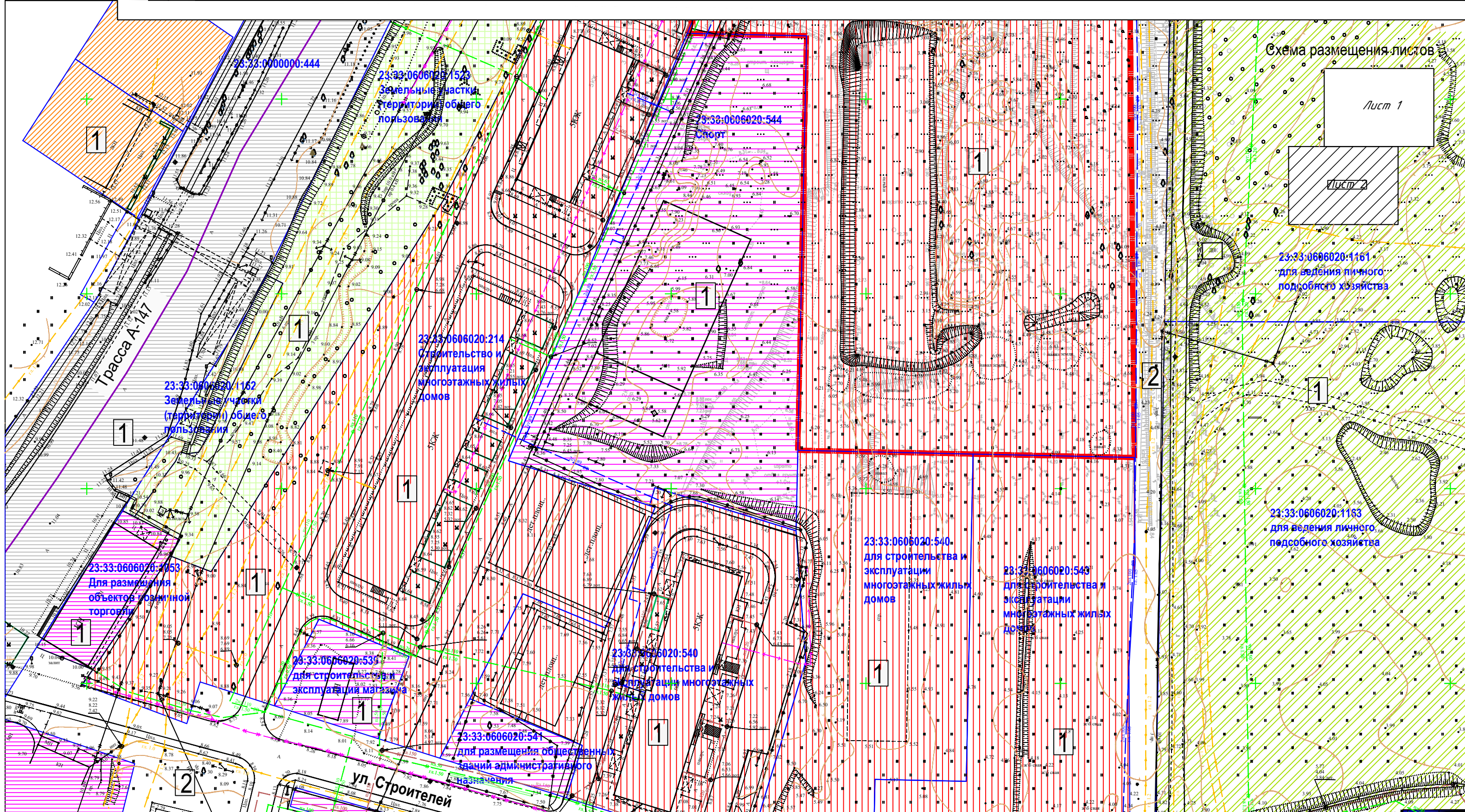
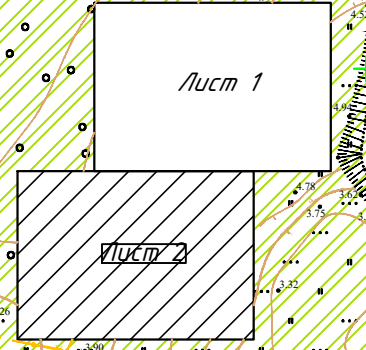


Схема размещения листов



23:33:0606020:444
Земельные участки
территории общего
пользования

23:33:0606020:1523
Земельные участки
территории общего
пользования

23:33:0606020:544
Спорт

23:33:0606020:214
Строительство и
эксплуатация
многоэтажных жилых
домов

23:33:0606020:1162
Земельные участки
(территория) общие
пользования

23:33:0606020:1163
для ведения личного
подсобного хозяйства

23:33:0606020:1163
для ведения личного
подсобного хозяйства

23:33:0606020:540
для строительства и
эксплуатации
многоэтажных жилых
домов

23:33:0606020:540
для строительства и
эксплуатации
многоэтажных жилых
домов

23:33:0606020:540
для строительства и
эксплуатации многоэтажных
жилых домов

23:33:0606020:540
для строительства и
эксплуатации многоэтажных
жилых домов

23:33:0606020:541
для размещения общественных
зданий административного
назначения

23:33:0606020:543
для размещения
объектов розничной
торговли

23:33:0606020:539
для строительства и
эксплуатации магазина

Краснодарский край, Туапсинский муниципальный округ

Документация по проекту планировки территории по объекту:
"Многоквартирный жилой дом со встроенными и пристроенными помещениями
общественного назначения"

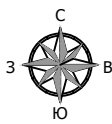
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата
				Джигун А. И.	12.25г.
				Верхолетова О.Д.	

Проект планировки территории
(материалы обоснования)

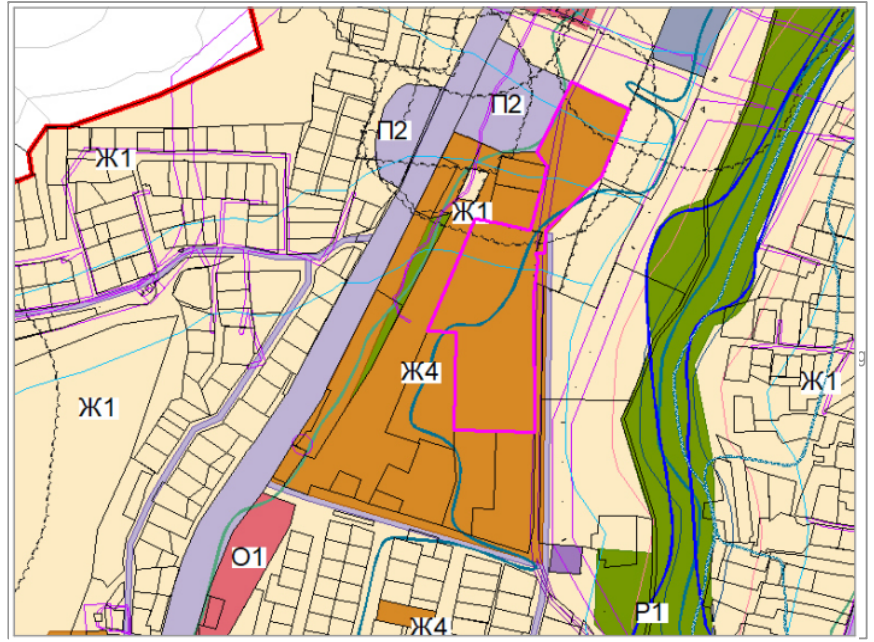
Стадия	Лист	Листов
ППТ	2	6

Схема, отображающая местоположение существующих объектов капитального строительства, в том числе линейных объектов, подлежащих сносу, а также проходы к водным объектам общего пользования и их береговым полосам
М 1:1000

МБУ
"АиГ города Туапсе"

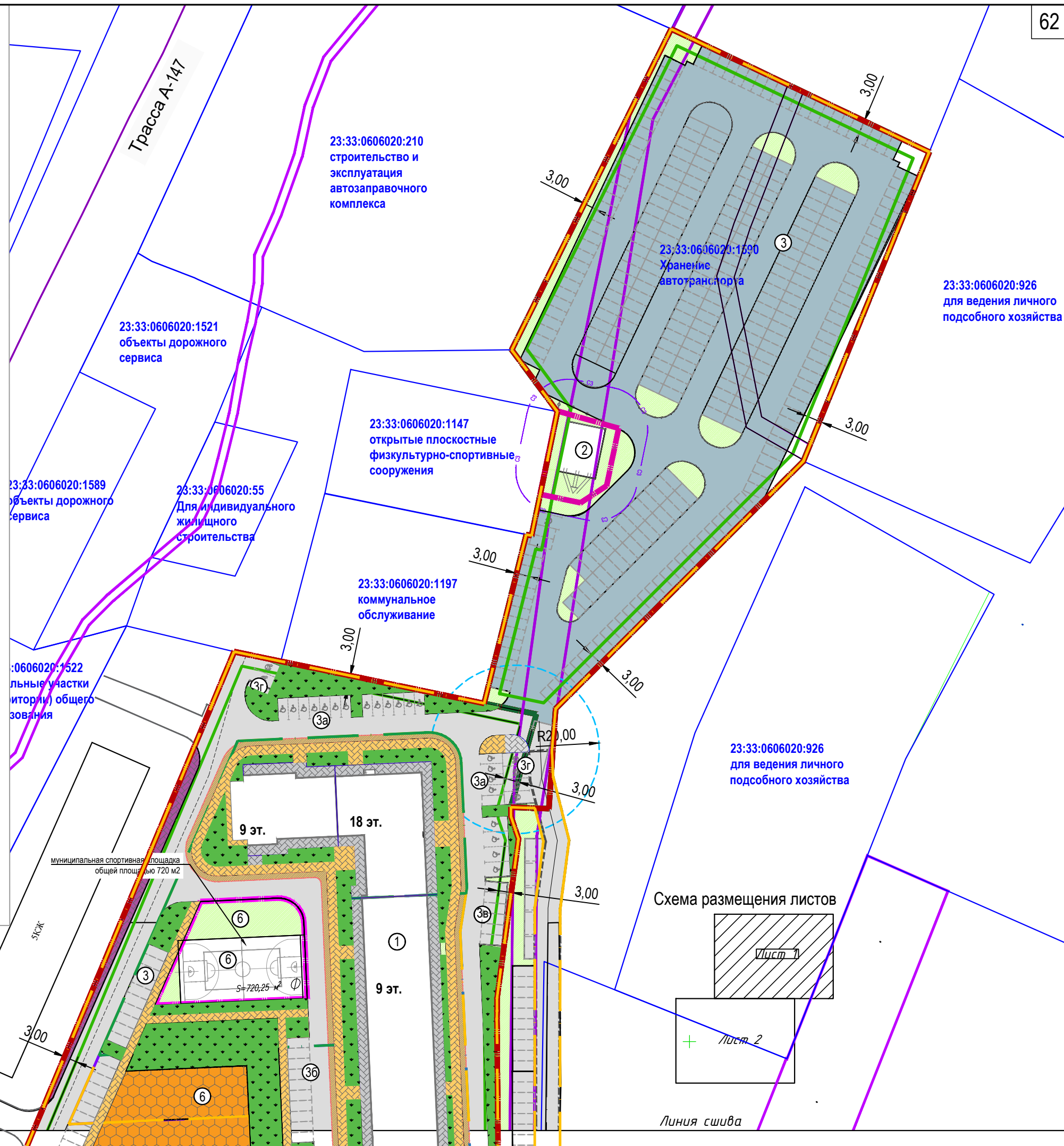


Фрагмент карты градостроительного зонирования с указанием зон действия ограничений по условиям охраны объектов культурного наследия и зон действия ограничений по санитарно-гигиеническим условиям



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- Границы проекта планировки (утверждаемая часть) по договору КРТ № 8 от 30.12.2025 г.
- Границы проекта планировки (материалы обоснования)
- Граница образуемого ЗУ2
- Граница образуемого ЗУ1
- Границы участков на кадастровом учете
- Границы кадастровых кварталов
- Границы зон планируемого размещения объектов кап. стр-ва (линии мин. отступа от границ ЗУ)
- Охранные зоны инженерных коммуникаций
- Проектируемые парковки
- Тротуары, площадки
- Проезды, автостоянки
- Велодорожка
- Озеленение
- Границы 1 этапа строительства
- Границы 2 этапа строительства
- Границы 3 этапа строительства
- Границы 4 этапа строительства









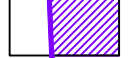
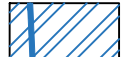
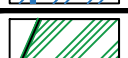


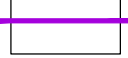




СОГЛАСОВАНО

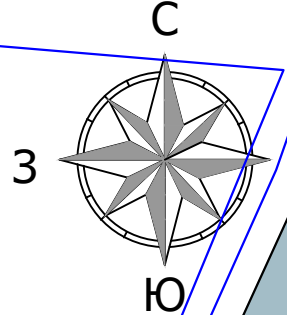
Взам. инв.Н

Подпись и дата

Инв.Н подл.

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

-  Границы проекта планировки (утверждаемая часть) по договору КРТ № 8 от 30.12.2025 г.
-  Граница образуемого ЗУ1
-  Границы образуемого ЗУ2
-  Границы участков на кадастровом учете
-  Границы кадастровых кварталов
-  Границы 1-ого этапа строительства
-  Границы 2-ого этапа строительства
-  Границы 3-ого этапа строительства
-  Границы 4-ого этапа строительства
-  Публичные сервитуты для организации улично-дорожной сети
-  Охранные зоны инженерных коммуникаций
-  Проектируемые парковки
-  Тротуары, площадки
-  Проезды, автостоянки
-  Велодорожка
-  Озеленение



23:33:0606007

23:33:0606020:210

23:33:0606020:1520

23:33:0606020:1590

23:33:0606020:1521

23:33:0606020:1589

23:33:0606020:926

23:33:0606020:1147

23:33:0606020:55

23:33:0606020:1197

23:33:0606020:1522

23:33:0606020:926

23:33:0606020:1161

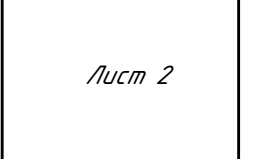
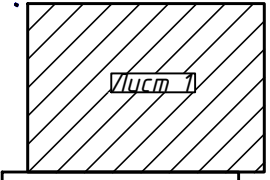
муниципальная спортивная площадка
общей площадью 720 м²

1 этап

4 этап

3 этап

Схема размещения листов

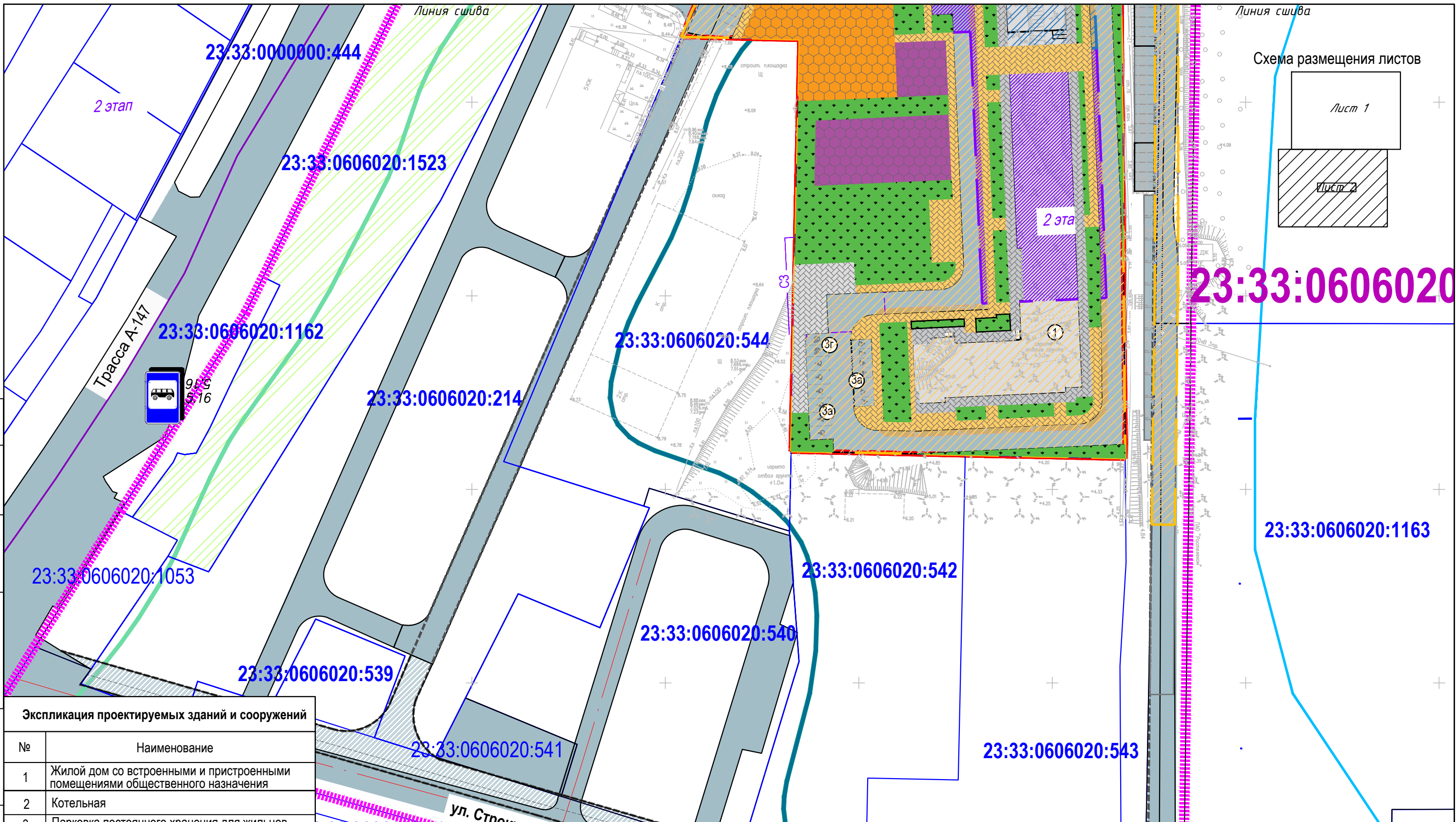


бассейн А-147

территория котельной

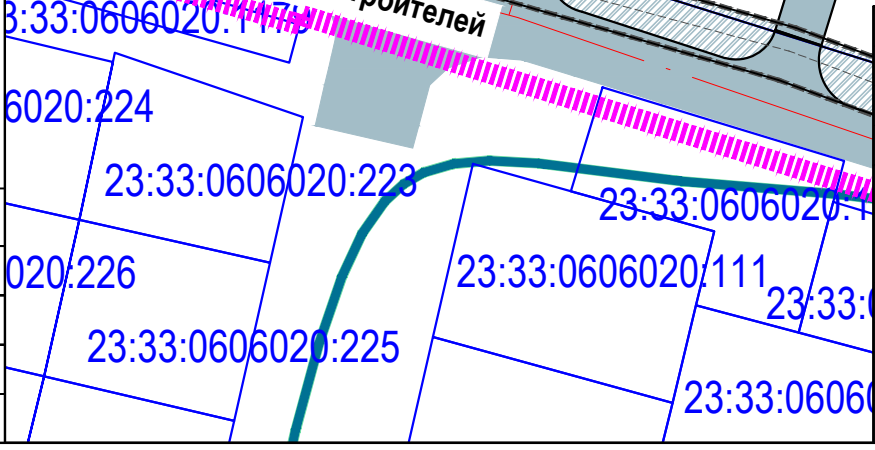
территория АЭС

СОГЛАСОВАНО



Экспликация проектируемых зданий и сооружений

№	Наименование
1	Жилой дом со встроенными и пристроенными помещениями общественного назначения
2	Котельная
3	Парковка постоянного хранения для жильцов
3а	Парковка для ММГН
3б	Парковка для временного хранения транспорта (гостевые м/места)
3в	Парковка для транспорта учреждений
3г	Парковка, оборудованная эл.зарядными устройствами
4	Площадка для отдыха взрослого населения
5	Площадка для игр детей
6	Площадка для занятий физкультурой
7	ТП
8	Площадка для мусорных контейнеров



Изм.	Кол.уч.	Лист	Ндок.	Подпись	Дата
				Джигун А. И.	12.25г.
				Верхолетова О.Д.	

Краснодарский край, Туапсинский муниципальный округ			
Документация по проекту планировки территории по объекту: «Многоквартирный жилой дом со встроенными и пристроенными помещениями общественного назначения»			
Проект планировки территории (материалы обоснования)		Стадия	Лист
		ППТ	5*
ЭТАПЫ СТРОИТЕЛЬСТВА М 1:1000 (приложение к листу 62)		Листов	6
МБУ "АиГ города Туапсе"			

4. Перечень мероприятий по защите территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, в том числе по обеспечению пожарной безопасности и по гражданской обороне

Согласно постановлению Правительства Российской Федерации от 21.05.2007 г. № 304 «О классификации чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера» с изменениями и дополнениями от 11 сентября 2024 г., 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, в редакции от 17.12.2021 N 874, 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.

Органы местного самоуправления и организации в целях решения задач в области гражданской обороны в соответствии с полномочиями в области гражданской обороны создают и содержат силы, средства, объекты гражданской обороны, запасы материально-технических, продовольственных, медицинских и иных средств, планируют и осуществляют мероприятия по гражданской обороне.

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. Основной способ 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.

4.1. 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 (последняя редакция) «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 обслуживаемого 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.

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

4.2. 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 1 материалов обоснования.

В границах документации по планировке территории, в соответствии с данными Росреестра, ГП и ПЗЗ Джубгского поселкового округа, на земельных участках определены следующие санитарно-защитные и охранные зоны:

- Водоохранная зона реки (по ГПЗУ и ПЗЗ Джубгского поселкового округа);

- Зона затопления территории пгт. Джубга Туапсинского муниципального округа Краснодарского края при половодьях и паводках ручья без названия правый приток р. Джубга 1% обеспеченности (по данным Росреестра);

- Зона подтопления территории пгт. Джубга Туапсинского муниципального округа Краснодарского края при половодьях и паводках ручья без названия правый приток р. Джубга 1% обеспеченности (по данным Росреестра);

- Зона затопления территории пгт. Джубга Джубгского городского поселения Туапсинского района Краснодарского края при половодьях и паводках р. Джубга 1% обеспеченности;

- Зона подтопления территории пгт. Джубга Джубгского городского поселения Туапсинского района Краснодарского края при половодьях и паводках р. Джубга 1% обеспеченности;

- Санитарно-защитная зона для АО "НК "Роснефть" - Кубаньнефтепродукт" МАЗК № 168, расположенного на земельном участке с кадастровым номером 23:33:0606020:210, по адресу: Краснодарский край, Туапсинский район, г/п Джубгское, пгт. Джубга;

- Охранная зона объекта «Волоконно-оптические линии передачи от г. Анапа до пос. Джубга, от пос. Джубга до г. Сочи с ответвлением от пос. Джубга до г. Краснодара»;

- Охранная зона магистральной волоконно-оптической линии связи «Горячий Ключ – Джубга»;

- Санитарно-защитная зона для котельной №13 АО "Краснодартеплосеть", расположенной по адресу: Краснодарский край,

Туапсинский район, пгт. Джубга, ул. Строителей, д. 5 (кадастровый номер 23:33:0606020:1197);

- Санитарно-защитная зона для проектируемого объекта «Площадка для размещения РБУ и площадка обработки отходов строительства ООО «МК»;

- Санитарно-защитная зона производственных коммунально-складских объектов (по ГПЗУ).

4.3. Мероприятия по предотвращению чрезвычайных ситуаций природного характера

Согласно правилам землепользования и застройки Джубгского поселкового округа Туапсинского муниципального округа Краснодарского края (ПЗЗ) испрашиваемые земельные участки с кадастровыми номерами 23:33:0606020:1580, 23:33:0606020:1590 расположены в границах населенного пункта, в территориальной зоне застройки многоэтажными жилыми домами (Ж4), частично в границах водоохранной зоны реки, частично в санитарно-защитной зоне АЗС, частично в границах охранной зоны линий и сооружений связи и линий и сооружений радиодиффузии, частично в границах зоны затопления и подтопления территории, в границах II зоны санитарной охраны курортов.

Река Джубга протекает в 170 м восточнее участка изысканий в чистом прямом галечниковом русле. Правая пойма реки низкая, покрыта травяной растительностью, левая – немного круче, также покрыта травой.

На территории площадки изысканий русло слабо выражено в рельефе и практически сразу сливается со старицей р. Джубга, окончательно теряясь.

На рассматриваемой территории возможны следующие неблагоприятные природные процессы и явления, способные привести к возникновению чрезвычайных ситуаций: затопление, подтопление, 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°C.

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.

Процессы затопления и подтопления могут привести к негативным последствиям и создать осложнения при строительстве и эксплуатации зданий

и сооружений. Затопление и подтопление обусловлены гидрологическими и геоморфологическими условиями участков.

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

Договором о комплексном развитии территории (п.3.1.1.6.), до получения разрешения на строительство объектов капитального строительства, предусмотрена разработка комплекса сооружений и (или) мероприятий, направленных на предупреждение отрицательного воздействия опасных гидрогеологических процессов на территорию, здания и сооружения.

Обоснование и описание решений по инженерной подготовке территории, в том числе решений по инженерной защите территории и объектов капитального строительства от последствий опасных геологических процессов, паводковых, поверхностных и грунтовых вод выполнено ИП Лыковым А.С. (СРО-П-133-01022010).

При проектировании инженерной защиты от оползневых и обвальных процессов, согласно произведенным расчетам следует выполнить:

- дренажную систему участка;
- по периметру участка предусмотреть устройство удерживающих сооружений (подпорных стен), для максимального поднятия рельефа участка, на отметку не менее, чем на 0,5 м выше прогнозируемого уровня воды;
- выполнить подсыпку территории до максимальных отметок, которые определить по месту в процессе устройства покрытий;

При соблюдении перечисленных требований участок обеспечивается инженерной защитой от подтопления, соответствующей требованиям СП 10413330.2016 «Инженерная защита территории от затопления и подтопления».

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.

4.4. 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»

4.5 Перечень мероприятий по охране окружающей среды

На сегодняшний день рассматриваемая территория не располагается в непосредственной близости от магистральных улиц общегородского и федерального значения (Автодорога А-147 «Джубга-Сочи»).

Проектируемые земельные участки расположены на правобережной надпойменной террасе р. Джубга, в 170 м от береговой линии. Рельеф площадки ровный, техногенно измененный. Абсолютные отметки поверхности земли изменяются от 8,87 до 2,73 м. (в Балтийской системе).

Территория проектирования не относится к заповедным зонам, здесь отсутствуют полезные ископаемые, есть немного древесно-кустарниковой растительности (реликтовые и ценные породы деревьев отсутствуют). Ручей Щель Черноволова пересекает территорию проектирования в северной части в своем естественном русле шириной 7 – 8 м и глубиной 1,5 м

Ручей Щель Костыркина пересекает площадку в центральной части. Выше по течению, на территории котельной, русло ручья канализовано.

Участок проектирования частично попадает в санитарно-защитные зоны промышленных объектов, предприятий, сооружений.

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 здания.

Информация о характере и уровне возможного загрязнения почвы, атмосферного воздуха, сведения о выпадении на проектируемую территорию вредных веществ отражены в материалах инженерных изысканий.

В материалах представлены рекомендации по снижению воздействия на атмосферный воздух:

С целью снижения уровня химического и пылевого загрязнения воздушной среды строительной-монтажной и транспортной техникой во время строительства должен строго соблюдаться регламент проведения работ, контролироваться уровень качества и расход горюче-смазочных материалов.

Техника при выпуске на линию должна проходить контроль токсичности и дымности выхлопных газов на специальных контрольных пунктах.

При проведении строительных работ необходимо учитывать условия аэрации, рассеивания вредных примесей, акустического дискомфорта.

Мероприятия по уменьшению выбросов в воздушную среду включают:

- контроль за работой техники в период вынужденного простоя или технического перерыва в работе, стоянка техники в эти периоды разрешается только при неработающем двигателе;

- контроль за точным соблюдением технологии производства работ;

- применение закрытой транспортировки и разгрузки строительных материалов, связанных с загрязнением атмосферы;

– рассредоточение во времени работы строительных машин и механизмов, не задействованных в едином непрерывном технологическом процессе;

– запрещается сжигание строительных отходов на стройплощадках;

– регулярное проведение работ по контролю токсичности отработанных газов.

Рекомендации по снижению воздействия на почвы (грунты) территории

В целях охраны и рационального использования земельных ресурсов при производстве любых строительно-монтажных работ должны соблюдаться следующие основные требования к их проведению:

- ограничение зоны проведения строительных работ пределами определенного земельного участка;

- сбор отходов необходимо производить в специальные контейнера с целью недопущения захламления строительной зоны отходами и содержания территории в надлежащем санитарном состоянии. Бытовой мусор несортированный нужно регулярно вывозить на санкционированную свалку и хранить на площадке не более трех дней. По окончании работ по строительству площадка сбора отходов ликвидируется, отведенная под них территория должна быть возвращена в исходное состояние;

При работе техники и механизмов необходимо исключить возможность загрязнения нефтепродуктами земель:

- заправка и доливка ГСМ в автотранспорт и строительную технику производится на АЗС, заправка строительной техники с ограниченной подвижностью производится за пределами водоохраных зон топливозаправщиком с помощью шланга, имеющего затвор у выпускного отверстия, и с применением поддонов;

- при аварийном разливе нефтепродуктов очаг загрязнения локализуется, а загрязненный грунт подвергается переработке;

- проведение технического обслуживания и планового ремонта техники и механизмов в зоне проведения работ и мойка технических средств запрещаются.

При эксплуатации необходимо строго следить за соблюдением действующих санитарных норм, не допускать замусоривания территории ТБО, ГСМ и пр., своевременно организовывать уборку территории.

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.

Многоквартирный дом является объектом гражданского назначения с отсутствием вредных воздействий на окружающую среду.

Сбор поверхностно-ливневых сточных вод должен обеспечиваться со всей площади путем прокладки ливневой канализационной сети или создания соответствующих уклонов территории для направления стока на очистные сооружения.

Объект должен оснащаться очистными сооружениями. Состав очистных сооружений и необходимое качество очистки производственных сточных вод обосновываются с учетом места их сброса.

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;
- устройство водонепроницаемых пешеходных дорожек и площадок с твердым покрытием, уменьшающих запыленность и загрязненность территории;
- отвод бытовых сточных вод в самотечную сеть канализации;
- организация поверхностного водоотвода.

5. Обоснование очередности планируемого развития территории

Предлагается поэтапная последовательность осуществления мероприятий, предусмотренных проектом планировки территории:

1. Проведение кадастровых работ – формирование земельного участка площадью 720 м² для размещения спортивной площадки («Площадки для занятий спортом (5.1.3)») и сервитута для подхода и подъезда, с постановкой образуемого земельного участка на государственный кадастровый учет, с последующей передачей объекта на баланс муниципалитета (договор о КРТ п. 3.1.4.). 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».

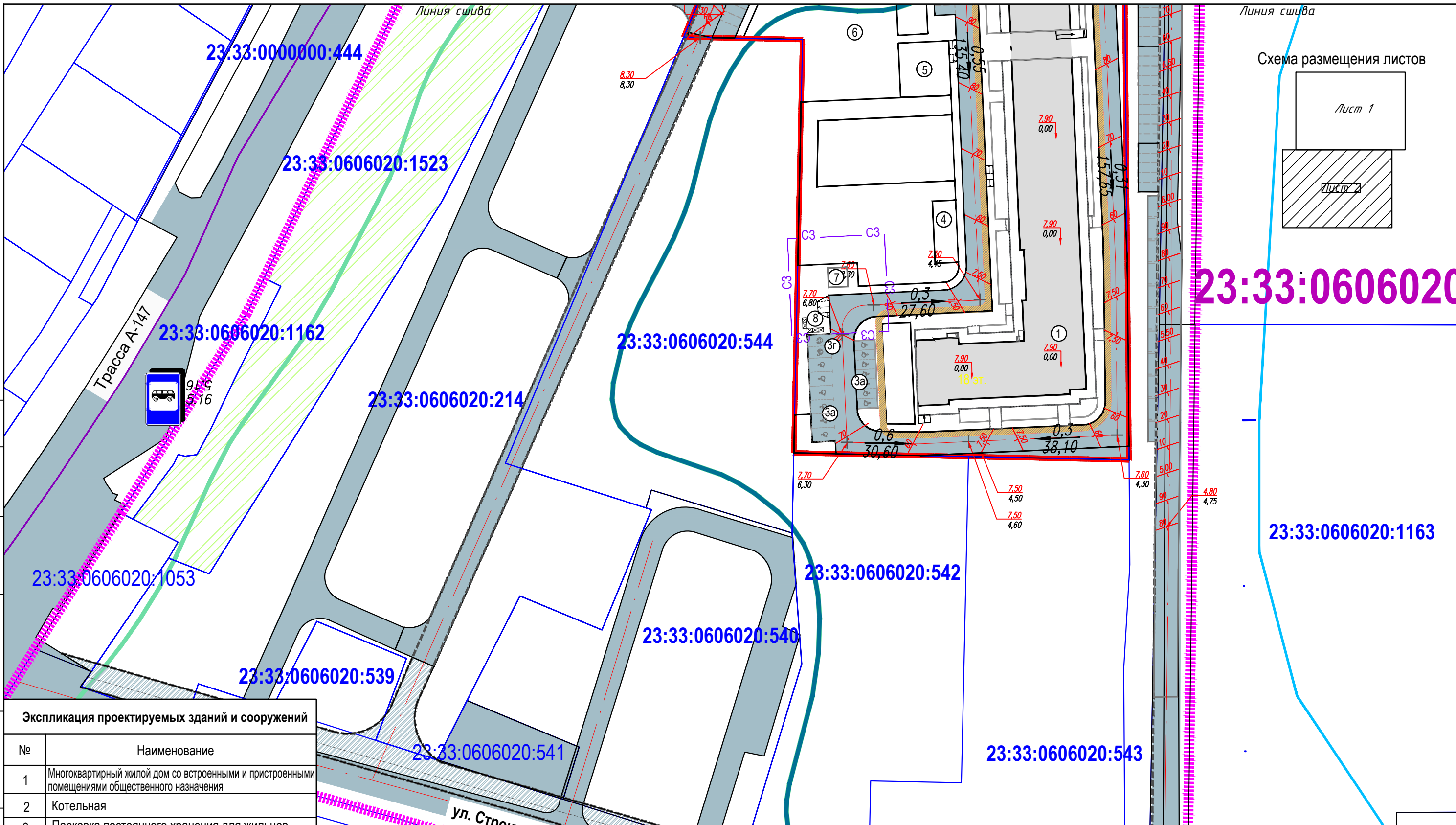
2. Разработка проектной документации по строительству зданий и сооружений, а также по строительству сетей и объектов инженерного обеспечения. Проектная документация подготавливается на основании ст. 48 Градостроительного кодекса Российской Федерации в соответствии со сводами правил, строительными нормами 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 4 этапа.

СОГЛАСОВАНО

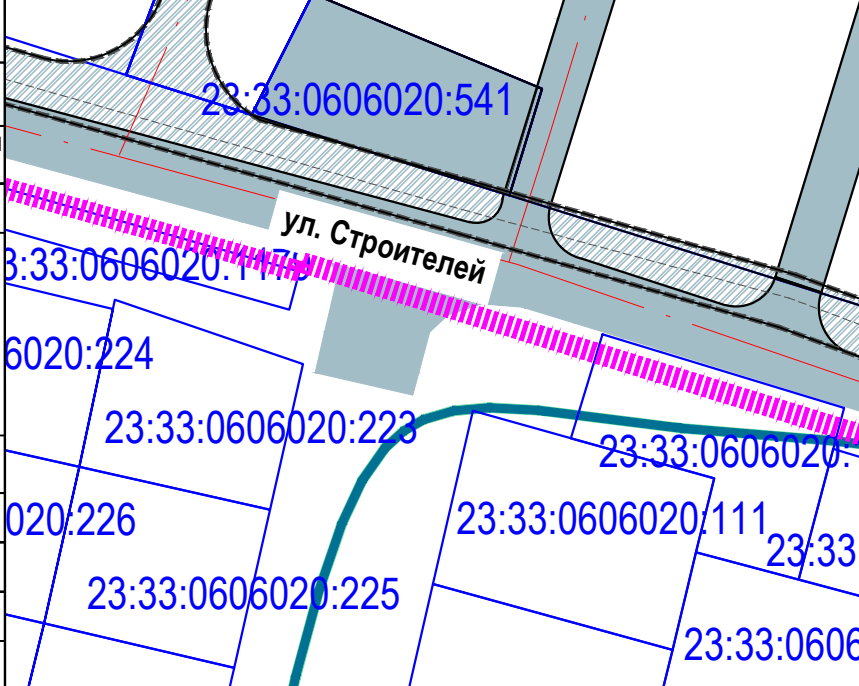


23:33:0606020

23:33:0606020:1163

Экспликация проектируемых зданий и сооружений

№	Наименование
1	Многоквартирный жилой дом со встроенными и пристроенными помещениями общественного назначения
2	Котельная
3	Парковка постоянного хранения для жильцов
3а	Парковка для ММГН
3б	Парковка для временного хранения транспорта (гостевые м/места)
3в	Парковка для транспорта учреждений
3г	Парковка, оборудованная эл.зарядными устройствами
4	Площадка для отдыха взрослого населения
5	Площадка для игр детей
6	Площадка для занятий физкультурой
7	ТП
8	Площадка для мусорных контейнеров



Краснодарский край, Туапсинский муниципальный округ					
Документация по проекту планировки территории по объекту: «Многоквартирный жилой дом со встроенными и пристроенными помещениями общественного назначения»					
Изм.	Кол.уч.	Лист	Ндок.	Подпись	Дата
				<i>Джигун А. И.</i>	12.25г.
Начальник				Джигун А. И.	
Исполнитель				Верхолетова О.Д.	
Проект планировки территории (материалы обоснования)				Стадия	Лист
				ППТ	6
Схема вертикальной планировки, инженерной подготовки и инженерной защиты территории М 1:1000				Листов	6
				МБУ "АиГ города Туапсе"	

Взам. инв.№
Погр. и дата
Инв.№ подл.