

Заказчик: ООО «МИР»

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

Объект:

**«Гостиница, расположенная по адресу:
Краснодарский край, р-н Туапсинский, с. Лермонтово,
ул. Автодорога М-27 Джубга-Сочи, уч. 6»**

Том 1

Автор тома: ООО НТЦ «НООСФЕРА»

**СРО-П-133-01022010, рег. номер 0077
СРО-И-020-11012010, рег. номер 554**

г. Туапсе, 2023

Заказчик: ООО «МИР»

**ВНЕСЕНИЕ ИЗМЕНЕНИЙ В ДОКУМЕНТАЦИЮ ПО ПЛАНИРОВКЕ
ТЕРРИТОРИИ**

(ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ)

Объект:

**«Гостиница, расположенная по адресу: Краснодарский край,
р-н Туапсинский, с. Лермонтово,
ул. Автодорога М-27 Джубга-Сочи, уч. 6»**

Том 1

Часть 1

(Основная часть проекта планировки территории)

Графические материалы.

Пояснительная записка.

Том 1

Часть 2

(Материалы по обоснованию проекта планировки территории)

Графические материалы.

Пояснительная записка.

ГИП



Галаган М. В.

Автор тома:

ООО НТЦ «НООСФЕРА»

СРО-П-133-01022010, рег. номер 0077

СРО-И-020-11012010, рег. номер 554

Гостиница, расположенная по адресу:
Краснодарский край, р-н Туапсинский, с. Лермонтово,
ул. Автодорога М-27 Джубга-Сочи, уч. 6



Внесение изменений в документацию по планировке территории
(проект планировки и проект межевания территории)
на объект: «Гостиница, расположенная по адресу:
Краснодарский край, р-н Туапсинский, с. Лермонтово,
ул. Автодорога М-27 Джубга-Сочи, уч. 6»

СОСТАВ ПРОЕКТА

Том 1

Проект планировки территории

№ п/п	Наименование документов	Кол-во док-тов	Кол-во листов	Номера листов
	Часть 1 Утверждаемая часть проекта планировки территории			
1	Титульный лист	1	1	1
2	Положение о характеристиках и очередности планируемого развития территории, о размещении объектов капитального строительства	1	22	2-24
3	Чертеж планировки территории.	1	1	25
	Часть 2 Материалы по обоснованию проекта планировки территории			
1	Титульный лист	1	1	
2	Пояснительная записка: 1) Общие положения. 2) Обоснование соответствия планируемых параметров, местоположения и назначения объектов местного значения нормативам градостроительного проектирования и требованиям градостроительных регламентов. 3) Сведения о климатических характеристиках района. 4) Перечень мероприятий по защите территорий от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, в том числе по обеспечению пожарной безопасности и по гражданской обороне. 5) Перечень мероприятий по охране окружающей среды.	1	37	26-59
3	Карта расположения элемента планировочной структуры на территории поселения	1	1	60
4	Схема, отображающая местоположение существующих объектов капитального строительства, в том числе линейных объектов, объектов, подлежащих сносу, объектов незавершенного строительства, а также проходы к водным объектам общего пользования и их береговым полосам.	1	1	61
5	Схема границ зон с особыми условиями использования территории	1	1	62
6	Схема организации движения транспорта (включая	1	1	63

	транспорт общего пользования) и пешеходов, отражающая местоположение объектов транспортной инфраструктуры и учитывающая существующие и прогнозные потребности в транспортном обеспечении на территории. Схема организации улично-дорожной сети			
7	Схема вертикальной планировки, инженерной подготовки и инженерной защиты территории М 1:1000	1	1	64
8	Варианты планировочных и объемно-пространственных решений застройки территории в соответствии с проектом планировки территории	1	1	65
9	<p>Приложения:</p> <p>1) Свидетельство о допуске к определенному виду или видам работ, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства, выдано члену СРО ООО НТЦ «НООСФЕРА» (копия).</p> <p>2) Сведения ГИСОГД на ЗУ с КН 23:33:0105001:170</p> <p>3) Проектная документация по объекту (положительное заключение экспертизы № 23-2-1-3-0150-16 от 19.10.2016г. (ООО «Краснодарская межрегиональная негосударственная экспертиза»); положительное заключение повторной экспертизы проектной документации № 23-2-1-2-020004-2021 от 22.04.2021г. (ООО «КОИН-С»); разрешение на строительство № 23-53-1878-2016 от 21.12.2016г. (Управление архитектуры и градостроительства администрации муниципального образования Туапсинский район)).</p> <p>4) Материалы инженерных изысканий - Технический отчет по инженерно-геологическим изысканиям, выполненным ООО «ГЕО-КОМПЛЕКС» в 2016г. (см. технический отчет по инженерно-геологическим изысканиям 02.02/11-1-2016-ИГИ);</p> <p>5) ТУ</p>			

Заказчик: ООО «МИР»

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

Объект:

**«Гостиница, расположенная по адресу: Краснодарский край,
р-н Туапсинский, с. Лермонтово,
ул. Автодорога М-27 Джубга-Сочи, уч. 6»**

**Том 1
Часть 1**

**Утверждаемая часть
проекта планировки территории**

Автор тома: ООО НТЦ «НООСФЕРА»

**СРО-П-133-01022010, рег. номер 0077
СРО-И-020-11012010, рег. номер 554**

г. Туапсе, 2023

ВНЕСЕНИЕ ИЗМЕНЕНИЙ В ДОКУМЕНТАЦИЮ ПО ПРОЕКТУ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ В ГРАНИЦАХ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ ТУАПСИНСКИЙ РАЙОН ПО ОБЪЕКТУ: «ГОСТИНИЦА, РАСПОЛОЖЕННАЯ ПО АДРЕСУ: КРАСНОДАРСКИЙ КРАЙ, Р-Н ТУАПСИНСКИЙ, С. ЛЕРМОНТОВО, УЛ. АВТОДОРОГА М-27 ДЖУБГА-СОЧИ, УЧ. 6».

ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ.

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

	Наименование документа	Масштаб
	Проект планировки территории.	
	Том I. Основная часть проекта планировки территории	
	Текстовая часть	
	Введение	
	Исходные данные для проектирования	-
	Положения о характеристиках планируемого развития территории	
	Положения об очередности планируемого развития территории	
	Графическая часть	
	Чертеж планировки территории	1:2 000

ЧАСТЬ I. ТЕКСТОВАЯ ЧАСТЬ ОСНОВНОЙ ЧАСТИ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ
ТЕРРИТОРИИ

ВВЕДЕНИЕ.

ОСНОВАНИЕ ДЛЯ РАЗРАБОТКИ ВНЕСЕНИЕ ИЗМЕНЕНИЙ В ДОКУМЕНТАЦИЮ ПО
ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ И ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ ДЛЯ ПРОЕКТИРОВАНИЯ.

ПОЛОЖЕНИЯ О ХАРАКТЕРИСТИКАХ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ, В
ТОМ ЧИСЛЕ О ПЛОТНОСТИ И ПАРАМЕТРАХ ЗАСТРОЙКИ ТЕРРИТОРИИ (В ПРЕДЕЛАХ,
УСТАНОВЛЕННЫХ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫМ РЕГЛАМЕНТОМ), О ХАРАКТЕРИСТИКАХ
ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА .

ПОЛОЖЕНИЯ ОБ ОЧЕРЕДНОСТИ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ,
СОДЕРЖАЩИЕ ЭТАПЫ ПРОЕКТИРОВАНИЯ, СТРОИТЕЛЬСТВА, РЕКОНСТРУКЦИИ ОБЪЕКТОВ
КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА .

ВВЕДЕНИЕ

1) В соответствии со ст. 41 Градостроительного кодекса РФ (далее – ГК РФ) подготовка документации по планировке территории осуществляется в целях обеспечения устойчивого развития территорий, выделения элементов планировочной структуры (кварталов, микрорайонов, иных элементов), установления границ земельных участков, на которых расположены объекты капитального строительства, границ земельных участков, предназначенных для строительства и размещения линейных объектов. Порядок подготовки документации по планировке территории регламентируется ст. 46 ГК РФ.

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

3) Документация по планировке территории подготовлена в соответствии с Техническим заданием на выполнение проекта планировки и проекта межевания по инициативе правообладателя от 24.08.2023 г. по объекту: «Гостиница, расположенная по адресу: Краснодарский край, р-н Туапсинский, с. Лермонтово, ул. Автодорога М-27 Джубга-Сочи, уч. 6».

4) Документация по планировке территории подготовлена в соответствии с проектной документацией по объекту «Комплекс придорожного сервиса по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, Туапсинский район, с/п Тенгинское, напротив пансионата «ДОН» (положительное заключение экспертизы № 23-2-1-3-0150-16 от 19.10.2016 г. (ООО «Краснодарская межрегиональная негосударственная экспертиза»); положительное заключение повторной экспертизы по корректировке проектной документации по объектам проектирования, с внесением изменения наименования объекта с «Комплекс придорожного сервиса по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, Туапсинский район, с/п Тенгинское, напротив пансионата «ДОН» на «Гостиница, расположенная по адресу: Краснодарский край, р-н Туапсинский, с. Лермонтово, ул. Автодорога М-27 Джубга-Сочи, уч.6» и корректировкой планировочных решений на отдельных этажах. объекту: «Гостиница, расположенная по адресу: Краснодарский край, р-н Туапсинский, с. Лермонтово, ул. Автодорога М-27 Джубга-Сочи, уч. 6» № 23-2-1-2-020004-2021 от 22.04.2021г. (ООО «КОИН-С»); разрешение на строительство № 23-53-1878-2016 от 21.12.2016г. (Управление архитектуры и градостроительства администрации муниципального образования Туапсинский район).

5) Основанием для разработки Проекта является Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 г. № 190-ФЗ, в последней редакции.

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

- Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 г. № 190-ФЗ;
- Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 г. № 136-ФЗ;
- Федеральный закон от 22.07.2008 г. № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности»;

- СП 59.13330.2012 «Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения. Актуализированная редакция СНиП 35-01-2001»;
- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов», утвержден Постановлением Главного государственного санитарного врача РФ от 25.09.2007 г. № 74;
- СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений». Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*;
- СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений». Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89* (в части пунктов включенных в перечень национальных стандартов и сводов правил (частей таких стандартов и сводов правил), в результате применения которых на обязательной основе обеспечивается соблюдение требований Федерального закона от 30.12.2009 №384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений», утвержденный постановлением Правительства Российской Федерации от 26.12.2014 №1521;
- Приказ Департамента по архитектуре и градостроительству Краснодарского края от 16.04.2015 № 78 «Об утверждении нормативов градостроительного проектирования Краснодарского края» с изменениями на 12 сентября 2022 года №222.
- Закон Краснодарского края от 21.07.2008 № 1540-КЗ «Градостроительный кодекс Краснодарского края» (принят ЗС КК 16.07.2008).

7) Местные нормативы градостроительного проектирования Тенгинского сельского поселения Туапсинского района Краснодарского края (Решение Совета муниципального образования Туапсинский район от № 422 от 25.03.2016) с актуальными изменениями от 26.08.2022 г. №595.

8) Проект разработан на основе Генерального плана Тенгинского сельского поселения, утвержденного Решением Совета МО Туапсинский район от 31.01.2014 № 66 (сессия №6) с актуальными изменениями от 26.08.2022 №595 и Правил землепользования и застройки Тенгинского сельского поселения Туапсинского района, утвержденных решением Совета МО Туапсинский район от 28.03.2014 г. № 128 (с актуальными изменениями (26.05.2023 г. №695).

9) Проект выполнен с использованием топографической подосновы М 1:500, 1:1000, 1:2000 в электронном виде в растровом формате с использованием AutoCAD.

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

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

Целью работы является подготовка проекта планировки территории для выделения элементов планировочной структуры, уточнения границ образованного земельного участка, установления границ территорий общего пользования, границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства, определения характеристик и очередности планируемого развития территории. Основным принципом организации территории является максимально эффективное её использование при размещении Гостиничного комплекса, сопутствующих объектов, объектов инженерной и транспортной инфраструктуры и объектов благоустройства.

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

1.1. Основание для разработки документации по планировке территории.

Внесение изменений в документацию по планировке территории для размещения объекта: «Гостиница, расположенная по адресу: Краснодарский край, р-н Туапсинский, с. Лермонтово, ул. Автодорога М-27 Джубга-Сочи, уч. 6» подготовлена на основании:

- Положительное заключение экспертизы проектной документации по объекту: «Гостиница, расположенная по адресу: Краснодарский край, р-н Туапсинский, с. Лермонтово, ул. Автодорога М-27 Джубга-Сочи, уч. 6», № 23-2-1-2-020004-2021 от 22.04.2021 г. (ООО «КОИН-С»); разрешение на строительство № 23-53-1878-2016 от 21.12.2016 г. (Управление архитектуры и градостроительства администрации муниципального образования Туапсинский район);

- Техническое задание на разработку проекта планировки и проекта межевания территории по объекту: «Гостиница, расположенная по адресу: Краснодарский край, р-н Туапсинский, с. Лермонтово, ул. Автодорога М-27 Джубга-Сочи, уч. 6»;

- Договора №14032022/58 о выполнении проекта планировки и проекта межевания по инициативе правообладателя от 24.08.2023 г. по объекту: «Гостиница, расположенная по адресу: Краснодарский край, р-н Туапсинский, с. Лермонтово, ул. Автодорога М-27 Джубга-Сочи, уч. 6»;

- на основании действующего законодательства.

1.2. Исходные данные для разработки документации по планировке территории (проект планировки территории):

- задание на проектирование;

- Генеральный план Тенгинского сельского поселения, утвержденный Решением Совета МО Туапсинский район от 31.01.2014 № 66 (сессия №6) с изменениями от 11.2019 года;

- Правила землепользования и застройки Новомихайловского городского поселения Туапсинского района, утвержденные решением Совета МО Туапсинский район от 28.03.2014 г. № 91 (с актуальными изменениями от 26.08.2023 г.);

- Местные нормативы градостроительного проектирования Тенгинского сельского поселения Туапсинского района Краснодарского края (Решение Совета муниципального образования Туапсинский район от № 422 от 25.03.2016) с актуальными изменениями от 26.05.23 г.

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

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

- Тенгинское сельское поселение, за границами населенного пункта с. Лермонтово, напротив пансионата «Дон», в 40 км от города Туапсе.

Используемая система координат – МСК-23.

Используемая система высот – Балтийская.

В административном отношении территория элемента планировочной структуры (материалы по обоснованию) общей площадью 0,9465 га, расположен в Туапсинском районе Краснодарского края, с/п Тенгинское, напротив пансионата «Дон», в 40 км от города Туапсе. С севера проектируемая территория ограничена красными линиями, совпадающими с полосой отвода ЗУ с КН 23:33:0000000:449 «Автомобильная дорога общего пользования федерального значения А-147 Джубга-Сочи – граница с Республикой Абхазия, с юга - песчаный пляж берега Черного моря с существующей набережной. Ширина пляжа около 20 м. От участка проведения работ до уреза воды примерно 40-60 м. С восточной стороны участка расположен проезд и спуск к пляжу, с западной стороны расположены объекты парк-отеля ООО "УК "Жемчужина". (на листе 1 графической части материалов обоснования указана выкопировка с указанием местоположения объекта).

Проектируемый земельный участок площадью 7957,0 кв.м., является частью элемента планировочной структуры муниципального образования Туапсинский район. Испрашиваемый вид разрешенного использования формируемого ЗУ из ранее образованного земельного участка с КН 23:33:0105001:170 и неучтенных земель Тенгинского сельского поселения в границах КК 23:33:0105001 - «Гостиничное обслуживание (4.7)». Согласно Правилам землепользования и застройки Тенгинского сельского поселения Туапсинского района (Видам территориальных зон, выделенных на карте градостроительного зонирования территории Тенгинского сельского поселения Туапсинского района Краснодарского края) формируемый земельный участок расположен в зоне размещения объектов курортно-рекреационного комплекса и туризма (P2).

Градостроительные регламенты по видам и параметрам разрешенного использования недвижимости.

ЗОНЫ РЕКРЕАЦИОННОГО НАЗНАЧЕНИЯ

Рекреационные зоны предназначены для рекреационной и культурно-оздоровительной деятельности.

Рекреационные зоны представлены в виде:

- места отдыха общего пользования, находящиеся в основном вдоль рек, а также вдоль причерноморского побережья;
- природные территории в черте населенного пункта, расположенные на свободных территориях, и представленные природным ландшафтом;
- территории для отдыха, здравоохранения, туризма представленные пансионатами, детскими оздоровительными лагерями, базами отдыха.

Р2 Зона размещения объектов курортно-рекреационного комплекса и туризма

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
Гостиничное обслуживание (4.7)	Магазины (4.4)
Развлечения (4.8)	Общественное питание (4.6)
Развлекательные мероприятия (4.8.1)	Обслуживание автотранспорта (4.9)
Выставочно-ярмарочная деятельность (4.10)	Гидротехнические сооружения (11.3)
Спорт (5.1)	Предпринимательство (4.0)
Обеспечение спортивно-зрелищных мероприятий (5.1.1)	
Обеспечение занятий спортом в помещениях (5.1.2)	
Площадки для занятий спортом (5.1.3)	
Оборудованные площадки для занятий спортом (5.1.4)	
Водный спорт (5.1.5)	
Авиационный спорт (5.1.6)	
Спортивные базы (5.1.7)	
Природно-познавательный туризм (5.2)	
Туристическое обслуживание (5.2.1)	
Причалы для маломерных судов	

1	2
(5.4)	
Санаторная деятельность (9.2.1)	
Историко-культурная деятельность (9.3)	
Общественное использование объектов капитального строительства (3.0) Возможно использование вида разрешенного использования только с кодами 3.1 - 3.10.2.	
Земельные участки (территории) общего пользования (12.0)	
Улично-дорожная сеть (12.0.1)	
Благоустройство территории (12.0.2)	
Связь (6.8)	
Историко-культурная деятельность (9.3)	

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

Виды использования	Параметры разрешенного использования
1	2
<ul style="list-style-type: none"> - физкультурно-спортивные залы; - бассейны для плавания; - открытые плоскостные физкультурно-спортивные сооружения. - объекты инженерно-технического обеспечения и линейные объекты вспомогательного инженерного назначения (газопроводы, линии электроснабжения, водопроводы, линии связи, автодороги). 	<p>минимальная/максимальная площадь земельных участков –принимать в соответствии с основным видом разрешенного использования земельного участка;</p> <p>остальные предельные параметры застройки (отступы от границ земельного участка, максимальный процент застройки, отступ от красной линии) принимать в соответствии с основным видом разрешенного использования земельного участка; для линейных объектов предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции не устанавливаются.</p>

1	2
Площадки для сбора твердых бытовых отходов.	<p>минимальная/максимальная площадь земельных участков –принимать в соответствии с основным видом разрешенного использования земельного участка;</p> <p>расстояние от площадок с контейнерами до окон жилых домов, границ участков детских, лечебных учреждений, мест отдыха должны быть не менее 20 м, и не более 100 м; общее количество контейнеров не более 5 шт.;</p> <p>высота ограждения - не более 2 м;</p> <p>остальные предельные параметры застройки (отступы от границ земельного участка, максимальный процент застройки, отступ от красной линии) принимать в соответствии с основным видом разрешенного использования земельного участка.</p>

В соответствии с Классификатором видов разрешенного использования земельных участков, утвержденным приказом Минэкономразвития России от 01.09.2014 № 540, от 10 ноября 2020 г. П/0412 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков», согласно Приказу Минстроя России от 10 июля 2020 г. № 374/пр «Об утверждении классификатора объектов капитального строительства по их назначению и функционально-технологическим особенностям (для целей архитектурно-строительного проектирования и ведения единого государственного реестра заключений экспертизы проектной документации объектов капитального строительства) испрашиваемый вид разрешенного использования проектируемого земельного участка - **«Гостиничное обслуживание (4.7)»**.

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

- Часть водоохранной зоны Черного моря;
- Береговая полоса;
- Прибрежная защитная полоса;
- Охранная зона линий и сооружений связи и линий и сооружений радиодифракции (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 (проектные и изыскательские работы, строительство)»);
- Санитарно-защитная зона автодороги;

1 зона охраны курортов. На территории первой зоны запрещаются проживание и все виды хозяйственной деятельности, за исключением работ, связанных с исследованиями и использованием природных лечебных ресурсов в лечебных и оздоровительных целях при условии применения экологически чистых и рациональных технологий (Согласно материалам обоснования генеральных планов поселений муниципального образования Туапсинский район границы зон санитарной охраны курортов в утвержденном проекте Округа санитарной охраны курортов Туапсинского района указаны некорректно, цифровая версия отсутствует, в государственный реестр кадастра недвижимости границы не включены. Границы зон санитарной охраны курортов Туапсинского района не утверждены в соответствии с Федеральным законом от 23.02.1995 г. №26-ФЗ "О природных лечебных ресурсах, лечебно-оздоровительных местностях и курортах").

1.4. Сведения о памятниках культуры.

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

II. ПАРАМЕТРЫ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ.

2.1 Параметры элемента планировочной структуры (проектируемого земельного участка).

Формирование границ земельного участка определено на основе вариантной оценки, экономической целесообразности и экологической допустимости из предложенных возможных вариантов. ЗУ площадью 7957,0 кв.м, категория земель – Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения на территории населенного пункта Туапсинский р-н, тер Тенгинского сельского поселения.

2.2 Технико-экономические показатели проектируемой территории

На основании пожеланий застройщика, проектом планировки территории предусмотрено размещение гостиничного комплекса, включающего существующее здание гостиницы (КН 23:33:0105001:413) на 26 номеров, вместимостью 52 человека, здания дома персонала гостиницы (КН 23:33:0105001:1124) на 7 номеров для сезонного пребывания 14 человек, трансформаторной подстанции- ТП-Н503 с дизельной электростанцией 200 кВт, здания гостиницы на 50 номеров, вместимостью 100 человек в стадии строительства, противопожарных резервуаров емкостью 2х80м³ в стадии строительства, элементов благоустройства и озеленения, стояночных площадок (открытых – на 50 машиномест, в т.ч. 4м/м для МГН, и на 10 машиномест - в уровне подземного этажа строящегося здания), спортивных сооружений и хоз. зоны.

Проектная документация на здание строящейся гостиницы выполнена ООО НТЦ «НООСФЕРА», получено положительное заключение экспертизы проектной документации № 23-2-1-2-020004-2021 от 22.04.2021г. (ООО «КОИН-С»), разрешение на строительство № 23-53-1878-2016 от 21.12.2016г. (Управление архитектуры и градостроительства администрации муниципального образования Туапсинский район).

Место расположения объекта: Краснодарский край, р-н. Туапсинский, с. Лермонтово, ул. Автодорога М-27 Джубга-Сочи, уч. 6.

ЭЛЕМЕНТЫ ПЛАНИРОВОЧНОЙ СТРУКТУРЫ

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:

- Гостиница на 50 номеров, вместимостью 100 человек в стадии строительства;
- Гостиницы (КН 23:33:0105001:413) на 26 номеров, вместимостью 52 человека;
- Дом персонала (КН 23:33:0105001:1124) на 7 номеров для сезонного пребывания 14 человек;
- ТП-Н503 с дизельной электростанцией 200 кВт;
- Противопожарные резервуары емкостью 2х80м³;
- стояночные площадки на 50 машиномест.

ПАРАМЕТРЫ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ

Проектируемый земельный участок условно разделен на зону гостиничного проживания и хозяйственную зону.

Зона гостиничного проживания

В зоне гостиниц размещается проектируемое здание гостиницы и существующая гостиница с общим номерным фондом на 76 номеров вместимостью 126 чел., общая площадь 11590,4 кв.м., переменной этажности. Площадь застройки составит 2707,0 кв.м.

В зоне гостиниц также размещен объект - противопожарные резервуары емкостью 2х80м³ в стадии строительства.

Хозяйственная зона

Въезд на территорию хоз.зоны предполагается в восточной части участка по проезду общего пользования.

На территории хозяйственной зоны расположен дом персонала на 7 номеров (14 человек) общей площадью 226,0 кв.м, площадь застройки 125,0 кв.м.; ТП-Н503 с дизельной электростанцией 200 кВт площадью застройки 24,11 кв.м; площадка для ТБО.

Данные о застройке

- Площадь формируемого земельного участка – 7957,00 кв.м.;
- Площадь застройки участка: – 2981,21 кв.м (**37,49%**), (Согласно ПЗЗ Тенгинского сельского поселения максимальный процент застройки – 60 %);

- Площадь озеленения – 2822,28 кв.м (**35,4%**), (Согласно ПЗЗ Тенгинского сельского поселения минимальный процент озеленения – 30%);

- Площадь твердых покрытий – 2153,51 кв.м (**27,06%**)

Количество надземных этажей – переменная этажность; (будет установлена с учетом ограничений по высотности в зависимости от зоны удаленности от береговой линии);

Количество подземных этажей – 1

Парковочные места – 60 машиномест

Данные об общей площади зданий:

Общая площадь зданий – 11840,58 кв.м,

Общая площадь номерного фонда – 8882,49 кв.м.

Основные показатели по объекту проектирования:

п/п	Показатели	Ед. изм.	Кол-во	Примечание
	2	3	4	5
	Площадь участка	м ²	7957	
	Площадь застройки (проект.)	м ²	2212,2	
	Площадь застройки (существ.)	м ²	769,01	
	Площадь проездов, стоянок	м ²	1101,81	без учета покрытия пож. резервуаров
	Площадь тротуаров, отмостки, площадок	м ²	1051,7	
	Площадь озеленения	м ²	1200,28	
ТЭП проектируемого здания:				
	Количество этажей	шт	6	
	Общая площадь	м ²	9092,27	
	Полезная площадь	м ²	7133,75	
0	Расчетная площадь	м ²	5480,46	
1	Строительный объем здания в т.ч.	м ³	34939,04	

п/п	Показатели	Ед. изм.	Кол-во	Примечание
	2	3	4	5
	- выше отметки 0,000	м ³	19705,8	
	- ниже отметки 0,000	м ³	15233,2	
2	Количество номеров	шт	50	
3	Продолжительность строительства	мес.	38,5	
	в т.ч. подготовительный период	мес.	1	

Расположение и ориентация всех 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.

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	0,9465
	Площадь территории в границах элемента планировочной структуры, в том числе:	га	0,7957

1.1.	Зоны гостиниц; в том числе:	га	0,4239
1.2	Хозяйственная зона	га	0,0336
			-
1.3	Зоны транспортной инфраструктуры;	га	0,215351
2.	Площадь территории общего пользования, в том числе: зеленые насаждения общего пользования; улицы, дороги, проезды	га га га	0,391728 - -
3.	Из общей территории: зоны планируемого размещения объектов: регионального значения местного значения	га га га	Объекты отсутствуют
4.	Прочие территории в границах проекта планировки территории, в том числе: озеленение территория площадок (спортивных) территория парковок	га га га	0,282228 0,0186 0,0909

2.2.2. Расчетная территория элемента планировочной структуры.

Территория проектируемого земельного участка в границах элемента планировочной структуры составляет:

0,9465 га (9465,0 кв.м)

- Площадь застройки – 0,298121 га (2981,21 кв.м)

Количество надземных этажей – переменная этажность; (установлена с учетом ограничений по высотности в зависимости от зоны удаленности от береговой линии)

Количество подземных этажей – 1

- Площадь озеленения – 0,282228 га (2822,28 кв.м)

- Площадь твердых покрытий – 0,215351 га (2153,51 кв.м)

Коэффициент использования территории по видам разрешенного использования земельных участков для ЗУ для вида: «гостиничное обслуживание (4,7)» не устанавливается.

3. Характеристики объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур.

3.1 Транспортная инфраструктура.

Проектом предусматривается установить следующие категории дорог:

- 1) Внутренние автомобильные проезды
- 2) Прогулочные пешеходные дороги
- 3) Проезд к морю общего пользования

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

Параметры внутренних автомобильных проездов и прогулочных 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	7,0	2	1,5	-
прогулочные пешеходные дороги	-	-	3,5	-
проезд к морю (дорога общего пользования)	3,5	1	1,20	6-11,5

Автомобильные проезды предназначены для подъезда к зданиям гостиничного комплекса и объектов, находящихся на территории. Подразделяются на основные – для посетителей и технические – для подъезда обслуживающего персонала и техники.

Хранение индивидуального транспорта посетителей гостиничного комплекса предусматривается на открытых парковках, расположенных в пределах зданий комплекса -количество парковочных мест – 50, и в подземной парковке строящегося здания – на 10 парковочных мест.

Транспортная инфраструктура включает в себя передвижения обслуживающего транспорта, общественного транспорта, личного транспорта посетителей, гостевого трансфера и технического трансфера.

Развитие транспортной сети будет осуществляться со стороны трассы А147 Джубга - Сочи - граница с Республикой Абхазия, расположенной к югу от участка проектирования.

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

3.2 Социальная инфраструктура.

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

1) Основными объектами культуры и досуга являются существующий клуб, расположенный в шаговой доступности на территории санатория «Солнечный», а так же Дом культуры, расположенный по ул. Юности, 12, в посёлке городского типа Новомихайловский, (Транспортная доступность составляет 6800 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 ГБУЗ Туапсинская центральная районная больница № 2, расположенная по адресу: Речная ул., 2, п. г. т. Новомихайловский (Транспортная доступность составляет 6000 метров).

Аптечный пункт «Апрель» расположен в населенном пункте с.Пляхо, микрорайон Мечта (Транспортная доступность составляет 3800 метров).

4) Основные объекты спорта и физической культуры расположены в границах проектируемого земельного участка.

5) Основными крупными торговыми объектами в населенном пункте являются существующие магазины «Пятерочка», «Магнит» (Транспортная доступность составляет 3800 метров).

6) Ближайшем объектом связи является Пункт почтовой связи №352847, расположенный по адресу: ул. Ленина, 18Б, село Лермонтово (Транспортная доступность составляет 7100 метров).

Ближайший банкомат Сбербанка России расположен на территории гостиничного комплекса.

7) Зона рекреационного назначения на проектируемой территории представлена Черноморским побережьем, а также многочисленными объектами рекреации в непосредственной близости от рассматриваемого участка и на проектируемой территории.

8) Ближайшее культовое учреждение расположено в санатории Зелёная долина - Церковь Ксении Петербургской (Транспортная доступность составляет 8200 метров).

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

В пределах радиуса пешеходной доступности располагается остановка общественного транспорта, по адресу Россия, Краснодарский край, Туапсинский район, А-147, 15-й километр.

3.3. Коммунальная инфраструктура.

Согласно данным, предоставленным заказчиком, существует техническая возможность для подключения (технического присоединения) к сетям инженерно-технического обеспечения, используемого в процессе холодного водоснабжения и водоотведения и наличие свободной мощности, необходимой для осуществления холодного водоснабжения и водоотведения на территории Тенгинского сельского поселения.

Решения по инженерному оборудованию территории гостиничного комплекса 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 определены на стадии разработки проектной документации при точной привязке объектов капитального строительства на территории с определением трассировок планируемых коммунальных сетей.

Водоснабжение и водоотведение

Проектом предусматривается обеспечение застройки централизованной системой водоснабжения. Водопровод представляет собой объединенную систему хоз.-питьевого и противопожарного водопровода. Подключение согласно договору №2132/Т от 01.04.2020 г.

Проектом предусматривается обеспечение застройки централизованной системой водоотведения (самотечная бытовая канализация). Подключение согласно договору №2132/Т от 01.04.2020 г.

Настоящим проектом предусмотрено решение по отводу поверхностного стока на проектируемой территории с организацией закрытой системы сбора и отведения поверхностных стоков путем вертикальной планировки участка со сбросом в проектируемую сеть ливневой канализации.

Теплоснабжение

На территории тер. курорта Новомихайловка Новомихайловского городского поселения функционирует централизованная система теплоснабжения. Существующие жилые здания, а также объекты обслуживания населения оснащены централизованным газоснабжением.

Источниками централизованного теплоснабжения застройки и объектов инфраструктуры являются котельные, а также существующая станция водоподготовки.

Отопление зданий и сооружений проектируемого гостиничного комплекса предусматривается воздушное от электронагревателей.

Электроснабжение

Для обеспечения надежного электроснабжения территории проектом предусматривается ряд мероприятий:

Проектом предусмотрено:

- строительство подземных линий электропередач;
- строительство трансформаторной подстанции.

Также на рассматриваемом земельном участке предусмотрено электроосвещение территории (на существующих опорах освещения с натриевыми лампами).

Подключение согласно договору №23020501584 от 25.05.2020г

Сети связи

Обеспечение стационарной телефонной связью возможно от АТС, согласно мероприятиям проекта Генерального плана Тенгинского сельского поселения. Потребителями телефонной связи являются гости гостиничного комплекса, а также связь предусматривается в объектах обслуживания. В границах проектируемой территории объекты связи отсутствуют.

4. Сведения об использовании территории на период строительства.

Проектируемый земельный участок под строительство гостиницы в Туапсинском районе Краснодарского края, с/п Тенгинское, напротив пансионата «Дон», в 40 км от города Туапсе, согласно правилам землепользования и застройки Тенгинского сельского поселения Туапсинского района, расположен в

зоне размещения объектов курортно-рекреационного комплекса и туризма. На проектируемой территории расположены существующие объекты, составляющие инфраструктуру гостиничного комплекса.

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

Обезьезды строительной техники предусмотрены по существующим дорогам.

При строительстве гостиницы проектом не предусмотрено сноса зданий и сооружений, переселение людей.

5. Положения об очередности планируемого развития территории.

5.1 Этапы проектирования.

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

5.2 Этапы строительства.

На образуемом земельном участке под гостиничный комплекс предполагается строительство здания гостиницы 4*, объектов инфраструктуры и объектов общественного использования в 1 этап.

6. Характеристика объектов капитального строительства

На земельном участке предполагается к размещению гостиничный комплекс состоящий из основных объектов и объектов инфраструктуры:

Проектируемое здание гостиницы шестиэтажное. Архитектурно - планировочные решения по размещению и компоновке проектируемого объекта приняты из условий обеспечения безопасной эксплуатации его пространственной, планировочной и функциональной структуры. Имеет сложную в плане форму, повторяя абрис южной границы участка проектирования, что придает объекту дополнительную архитектурно-художественную выразительность, и состоит из трех основных блоков, разделенных антисейсмическими и осадочными швами.

Основное функциональное назначение гостиницы - обеспечение временного проживания гостиничного типа и общественного питания. Кроме того, предусмотрено предоставление ряда дополнительных услуг развлекательно-оздоровительного блока в сопутствующих помещениях, таких как закрытый и открытый бассейны, тренажерный зал, хамам, сауна, кабинеты СПА, караоке клуб, кинотеатр на 9 мест, помещение коворкинга и т.п.

В объеме гостиницы запроектированы:

- гостиничные номера – 50 шт (100 мест);
- ресторан – 128 п/мест;
- закрытая парковка – 10 м/мест;
- помещения оздоровительного комплекса – закрытый бассейн 19,8x9,0 м для оздоровительного плавания с помещениями хаммама, сауны и тренажерного зала;
- помещения отдыха – караоке клуб, кинотеатр на 9 мест, помещение бильярда, помещение коворкинга, арт-пространство, винный бутик, магазин сопутствующих товаров, кабинеты СПА.
- технические помещения для размещения инженерного и технологического оборудования.

Гостиница (ОКС с КН 23:33:0105001:413) - этажность 5, площадь застройки -594,8 кв.м; общая площадь - 2498,2 кв. м; количество номеров -26; вместимость - 52 чел.);

Здание дома персонала гостиницы (ОКС с КН 23:33:0105001:1124) - этажность 2, площадь застройки -125 кв.м; общая площадь -226 кв.м; количество номеров-7; вместимость-14 чел.);

ТП-Н503 с дизельной электростанцией 200 кВт ; площадь застройки - 24,11 кв.м;

Противопожарные резервуары емкостью 2x80м³; площадь застройки - 72,9 кв.м;

Парковочные площадки на 50 машиномест

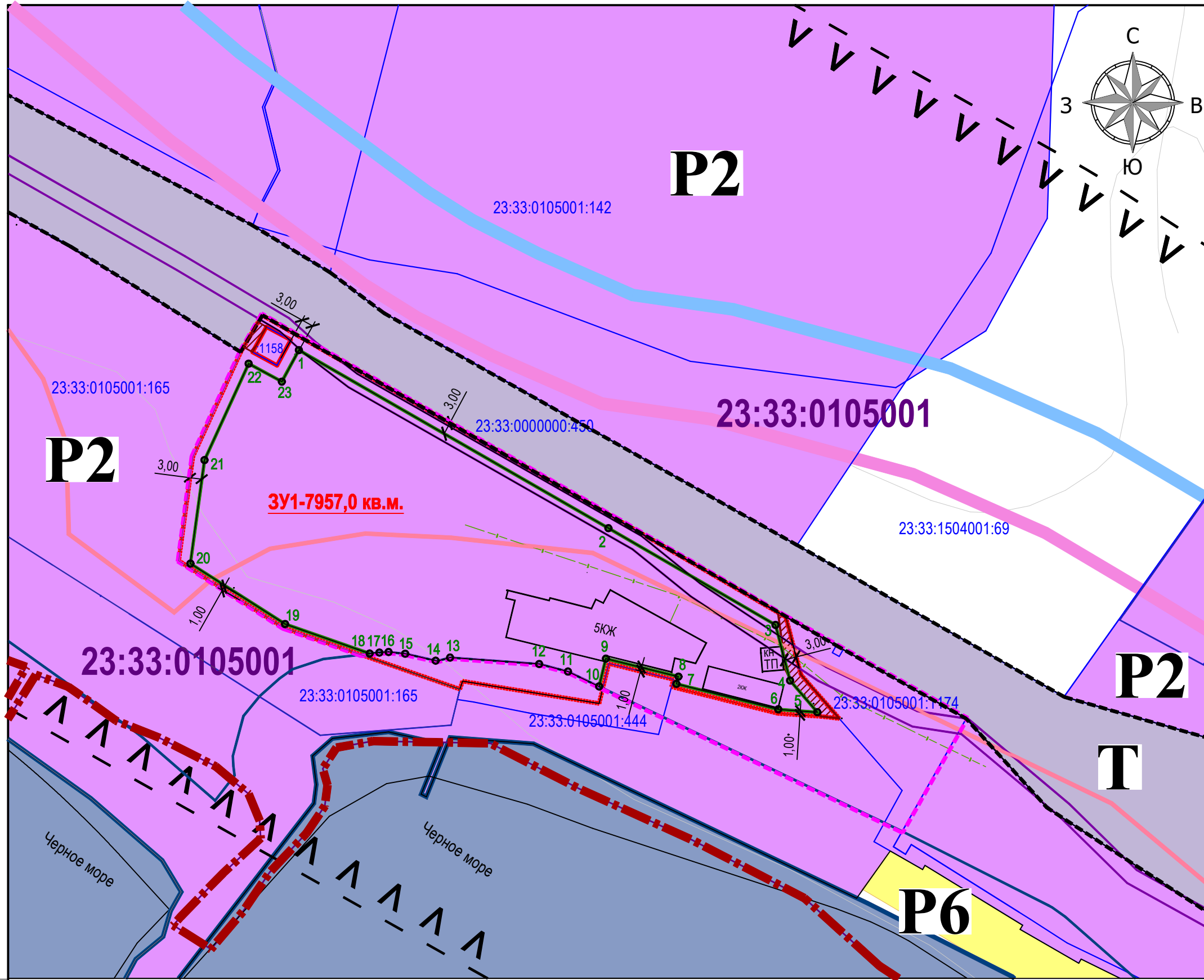
Хозяйственная площадка с площадкой для сбора ТКО - 4x0,75 м³

Данным проектом строительство объектов не предусмотрено.
Выполняется отдельными проектами.

Архитектор



О. Д. Верхолетова



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- Границы проекта планировки (утверждаемая часть)
- Границы элемента планировочной структуры (материалы обоснования)
- Границы Тенгинского сельского поселения
- Существующие объекты
- Границы участков на кадастровом учете
- Границы кадастровых кварталов
- 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
- Красные линии
- Сервитуты для прохода и проезда к территории общего пользования; к ЗУ с КН 23:33:0105001:1158
- Прибрежная защитная полоса
- Береговая полоса
- СЗЗ автодороги
- Охранная зона линий и сооружений связи
- Зона размещения объектов курортно-рекреационного комплекса и туризма
- Зона пляжей
- Зона транспортной инфраструктуры

ПРИМЕЧАНИЕ:

- Согласно картам градостроительного зонирования ПЗЗ Тенгинского сельского поселения, проектируемый земельный участок расположен в зоне размещения объектов курортно-рекреационного комплекса и туризма (P2);
- Площадь проектируемого земельного участка **ЗУ1 - 7957,0 кв.м.**
- Площадь зоны планируемого размещения объектов кап. строительства на территории **ЗУ1 - 6756,0 кв. м.**;
- Линии минимального отступа нанесены с учетом выданной ранее документации, получившей положительное заключение экспертизы № 23-2-1-2-020004-2021 от 22.04.2021 г. (ООО «КОИН-С»);
- Площадь элемента планировочной структуры - **9465,0 кв.м.**

ЗОНА ПЛАНИРУЕМОГО РАЗМЕЩЕНИЯ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА (ЗУ 1 - площадь 6756.00 кв.м)

обозначение характерных точек границ ЗУ	Каталог координат	
	координаты, м (система МСК-23)	
	значение по оси "X"	значение по оси "Y"
1	394 618.65	1 364 426.36
2	394 574.08	1 364 503.85
3	394 549.85	1 364 545.69
4	394 535.95	1 364 549.34
5	394 528.00	1 364 556.18
6	394 528.71	1 364 546.42
7	394 535.11	1 364 520.89
8	394 536.95	1 364 521.34
9	394 541.42	1 364 503.21

10	394 534.45	1 364 501.51
11	394 538.17	1 364 493.72
12	394 540.06	1 364 486.60
13	394 541.69	1 364 464.21
14	394 540.82	1 364 460.98
15	394 542.59	1 364 453.25
16	394 543.08	1 364 448.81
17	394 542.95	1 364 446.50
18	394 542.72	1 364 444.06
19	394 550.10	1 364 422.88
20	394 565.24	1 364 399.17
21	394 591.14	1 364 402.72
22	394 615.26	1 364 413.77
23	394 610.76	1 364 422.08

Изм.	Кол.уч.	Лист	НдоК.	Подпись	Дата
				Галаган М.В.	11.23
				Верхолетова О.Д.	

Краснодарский край, Туапсинский район

Внесение изменений в документация по проекту планировки территории по объекту: «Гостиница, расположенная по адресу: Краснодарский край, р-н Туапсинский, с. Лермонтово, ул. Автодорога М-27 Джубга-Сочи, уч. 6»

Проект планировки территории (утверждаемая часть)	Стадия	Лист	Листов
	ППТ	1	1

Чертеж планировки территории М 1:2000

ООО НТЦ "Ноосфера"

Взам. инв. №
Подпись и дата
Имя, № док.

Заказчик: ООО «МИР»

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

Объект:

**«Гостиница, расположенная по адресу:
Краснодарский край, р-н Туапсинский, с. Лермонтово,
ул. Автодорога М-27 Джубга-Сочи, уч. 6»**

**Том 1
Часть 2**

Материалы обоснования проекта планировки территории

Автор тома: ООО НТЦ «НООСФЕРА»

**СРО-П-133-01022010, рег. номер 0077
СРО-И-020-11012010, рег. номер 554**

г. Туапсе, 2023

**ВНЕСЕНИЕ ИЗМЕНЕНИЙ В ДОКУМЕНТАЦИЮ ПО ПРОЕКТУ
ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ В ГРАНИЦАХ МУНИЦИПАЛЬНОГО
ОБРАЗОВАНИЯ ТУАПСИНСКИЙ РАЙОН ПО ОБЪЕКТУ:
«ГОСТИНИЦА, РАСПОЛОЖЕННАЯ ПО АДРЕСУ: КРАСНОДАРСКИЙ
КРАЙ, Р-Н ТУАПСИНСКИЙ, С. ЛЕРМОНТОВО, УЛ. АВТОДОРОГА М-
27 ДЖУБГА-СОЧИ, УЧ. 6».**

ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ.

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

ПЕРЕЧЕНЬ МАТЕРИАЛОВ

№	Наименование документа	Масштаб
Том I. Материалы по обоснованию проекта планировки территории		
Текстовая часть		
Введение		
1	Анализ территории разработки проекта планировки	-
2	Обоснование определения границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства;	
3	Обоснование соответствия планируемых параметров расчетным показателям минимально допустимого уровня обеспеченности территории;	
4	Обоснование очередности планируемого развития территории;	
5	Перечень мероприятий по охране окружающей среды;	
6	Перечень мероприятий по защите территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, в том числе по обеспечению пожарной безопасности и по гражданской обороне.	
Графическая часть		
1	Карта (фрагмент карты) планировочной структуры городского округа с отображением границ элементов планировочной структуры	1:3 000
2	Схема, отображающая местоположение существующих объектов капитального строительства, в том числе линейных объектов, объектов, подлежащих сносу, объектов незавершенного строительства, а также проходы к водным объектам общего пользования и их береговым полосам.	1:1 000
3	Схема границ зон с особыми условиями использования территории. Схема границ территорий объектов культурного наследия	1:1 000
4	Схема организации движения транспорта (включая транспорт общего пользования) и пешеходов, отражающая местоположение объектов транспортной инфраструктуры и учитывающая существующие и прогнозные потребности в транспортном обеспечении на территории. Схема организации улично-дорожной сети	1:1 000
5	Схема вертикальной планировки, инженерной подготовки и инженерной защиты территории М 1:1000	1:1 000
6	Варианты планировочных и объемно-пространственных решений застройки территории в соответствии с проектом планировки территории	1:1 000

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

ВВЕДЕНИЕ

- 1) В соответствии со ст. 41 Градостроительного кодекса РФ (далее – ГК РФ) подготовка документации по планировке территории осуществляется в целях обеспечения устойчивого развития территорий, выделения элементов планировочной структуры (кварталов, микрорайонов, иных элементов), объединения земельных участков, установления границ земельных участков, на которых расположены объекты капитального строительства, границ земельных участков, предназначенных для строительства и размещения линейных объектов. Порядок подготовки документации по планировке территории регламентируется ст. 46 ГК РФ.
- 2) Подготовка документации по планировке территории осуществляется в целях обеспечения устойчивого развития территорий, в том числе выделения элементов планировочной структуры, уточнения границ земельных участков, установления границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства. Настоящим проектом планировки территории предусматриваются действия по размещению на участке гостиницы и сопутствующих объектов инфраструктуры. На основании решений, закрепленных в данном проекте, готовится проектная документация для строительства объектов.
- 3) Документация по планировке территории подготовлена в соответствии с Техническим заданием на выполнение проекта планировки и проекта межевания по инициативе правообладателя от 24.08.2023 г. по объекту: «Гостиница, расположенная по адресу: Краснодарский край, р-н Туапсинский, с. Лермонтово, ул. Автодорога М-27 Джубга-Сочи, уч. 6».
- 4) Документация по планировке территории подготовлена в соответствии с проектной документацией по объекту «Комплекс придорожного сервиса по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, Туапсинский район, с/п Тенгинское, напротив пансионата «ДОН» (положительное заключение экспертизы № 23-2-1-3-0150-16 от 19.10.2016 г. (ООО «Краснодарская межрегиональная негосударственная экспертиза»); положительное заключение повторной экспертизы по корректировке проектной документации по объектам проектирования, с внесением изменения в наименования объекта с «Комплекс придорожного сервиса по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, Туапсинский район, с/п Тенгинское, напротив пансионата «ДОН» на «Гостиница, расположенная по адресу: Краснодарский край, р-н Туапсинский, с. Лермонтово, ул. Автодорога М-27 Джубга-Сочи, уч.6» и корректировкой планировочных решений на отдельных этажах по объекту: «Гостиница, расположенная по адресу: Краснодарский край, р-н Туапсинский, с. Лермонтово, ул. Автодорога М-27 Джубга-Сочи, уч. 6» № 23-2-1-2-020004-2021 от 22.04.2021г. (ООО «КОИН-С»); разрешение на строительство № 23-53-1878-2016 от 21.12.2016г. (Управление архитектуры и градостроительства администрации муниципального образования Туапсинский район).
- 5) Основанием для разработки Проекта является Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 г. № 190-ФЗ, в последней редакции.
- 6) Проект разработан в соответствии со следующими техническими и нормативно-правовыми документами:
 - Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 г. № 190-ФЗ;
 - Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 г. № 136-ФЗ;
 - Федеральный закон от 22.07.2008 г. № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности»;

- СП 59.13330.2012 «Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения. Актуализированная редакция СНиП 35-01-2001»;
 - СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов», утвержден Постановлением Главного государственного санитарного врача РФ от 25.09.2007 г. № 74;
 - СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений». Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*;
 - СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений». Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89* (в части пунктов включенных в перечень национальных стандартов и сводов правил (частей таких стандартов и сводов правил), в результате применения которых на обязательной основе обеспечивается соблюдение требований Федерального закона от 30.12.2009 №384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений», утвержденный постановлением Правительства Российской Федерации от 26.12.2014 №1521;
 - Приказ Департамента по архитектуре и градостроительству Краснодарского края от 16.04.2015 № 78 «Об утверждении нормативов градостроительного проектирования Краснодарского края» с изменениями на 12 сентября 2022 года №222
 - Закон Краснодарского края от 21.07.2008 № 1540-КЗ «Градостроительный кодекс Краснодарского края» (принят ЗС КК 16.07.2008).
 - Местные нормативы градостроительного проектирования Тенгинского сельского поселения Туапсинского района Краснодарского края (Решение Совета муниципального образования Туапсинский район от № 422 от 25.03.2016) с актуальными изменениями от 26.08.2022 г. №595.
 - Проект разработан на основе Генерального плана Тенгинского сельского поселения, утвержденного Решением Совета МО Туапсинский район от 31.01.2014 № 66 (сессия №6) с актуальными изменениями от 26.08.2022 №595 и Правил землепользования и застройки Тенгинского сельского поселения Туапсинского района, утвержденных решением Совета МО Туапсинский район от 28.03.2014 г. № 128 (с актуальными изменениями (26.05.2023 г. №695).
- 7) Проект выполнен с использованием топографической подосновы М 1:500, 1:1000, 1:2000 в электронном виде в растровом формате с использованием AutoCAD.

РАЗДЕЛ 1. АНАЛИЗ ТЕРРИТОРИИ РАЗРАБОТКИ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

1.1 РАЗМЕЩЕНИЕ УЧАСТКА ПРОЕКТИРОВАНИЯ В ПЛАНИРОВОЧНОЙ СТРУКТУРЕ ПОСЕЛЕНИЯ.

Проект выполнен на основании инженерно-геодезических изысканий, предоставленных заказчиком, выполненных в масштабе 1:1000 в МСК-23. Адрес участка: Краснодарский край, р-н Туапсинский, с. Лермонтово, ул. Автодорога М-27 Джубга-Сочи, уч. 6.

Категория земель: Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения.

Виды разрешённого использования:

- гостиничное обслуживание;
- развлечения;
- развлекательные мероприятия;
- выставочно-ярмарочная деятельность;
- спорт;
- обеспечение спортивно-зрелищных мероприятий;
- обеспечение занятий спортом в помещениях;
- площадки для занятий спортом;
- оборудованные площадки для занятий спортом;
- водный спорт;
- авиационный спорт;
- спортивные базы;
- природно-познавательный туризм;
- туристическое обслуживание;
- причалы для маломерных судов;
- санаторная деятельность;
- историко-культурная деятельность
- общественное использование объектов капитального строительства;
- виды использования с кодами 3.1-3.10.2;
- земельные участки территории общего пользования;
- улично-дорожная сеть;
- связь;
- благоустройство территории;

Условно разрешённые виды использования земельного участка:

- магазины;

- общественное питание;
- обслуживание автотранспорта;
- гидротехнические сооружения;
- предпринимательство.

Вспомогательные виды разрешённого использования участка:

- физкультурно-спортивные залы;
- бассейны для плавания;
- открытые плоскостные физкультурно-спортивные сооружения;
- объекты инженерно-технического обеспечения и линейные объекты вспомогательного инженерного назначения (газопроводы, линии электроснабжения, водопроводы, линии связи, автодороги)

Площадь территории проектируемого земельного участка составляет 0,7957 га.

Формируемый земельный участок объединяет ранее образованный ЗУ с КН 23:33:0105001:170 с видом разрешенного использования «Гостиничное обслуживание» и участок из неучтенных земель Тенгинского сельского поселения в границах КК 23:33:0105001.

Проектируемый земельный участок является частью элемента планировочной структуры муниципального образования Туапсинский район (на листе 1 графической части указана выкопировка с указанием местоположения объекта).

Территория элемента планировочной структуры, площадью 0,9465 га включает в себя зоны зеленых насаждений, проходы и проезды общего пользования, зону гостиниц, зону хозяйственного назначения. В своих границах окружена следующими землями:

- С севера территория ограничена красными линиями, совпадающими с полосой отвода ЗУ с КН 23:33:0000000:449 «Автомобильная дорога общего пользования федерального значения А-147 Джубга-Сочи – граница с Республикой Абхазия;

- с запада и юго-запада – частью многоконтурного земельного участка с КН 23:33:0105001:16 (КН 23:33:0105001:65) Эксплуатация пансионата отдыха "Жемчужина Кавказа" (Земли особо охраняемых территорий и объектов);

- с юга – земельным участком с КН 23:33:0105001:444 для размещения предприятия общественного питания;

- с юга так же ограничена береговой полосой -примыкает к территории общего пользования Черного моря с существующей набережной;

- С восточной стороны участка расположен проезд и спуск к пляжу, включает ЗУ с КН 23:33:0105001:1174 с видом разрешенного использования -

отдых (рекреация), до границы с земельным участком с КН 23:33:0105001:1026 для предпринимательства.

На проектируемой территории расположены существующие объекты капитального строительства, вспомогательные объекты, объекты инженерно-технического назначения.

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

- Часть водоохранной зоны Черного моря;
- Береговая полоса;
- Прибрежная защитная полоса;
- Охранная зона линий и сооружений связи и линий и сооружений радиодиффузии (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 (проектные и изыскательские работы, строительство)»);
- Санитарно-защитная зона автодороги;

1 зона охраны курортов. На территории первой зоны запрещаются проживание и все виды хозяйственной деятельности, за исключением работ, связанных с исследованиями и использованием природных лечебных ресурсов в лечебных и оздоровительных целях при условии применения экологически чистых и рациональных технологий (Согласно материалам обоснования генеральных планов поселений муниципального образования Туапсинский район границы зон санитарной охраны курортов в утвержденном проекте Округа санитарной охраны курортов Туапсинского района указаны некорректно, цифровая версия отсутствует, в государственный реестр кадастра недвижимости границы не включены. Границы зон санитарной охраны курортов Туапсинского района не утверждены в соответствии с Федеральным законом от 23.02.1995 г. №26-ФЗ "О природных лечебных ресурсах, лечебно-оздоровительных местностях и курортах").

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

2.1 ПЛАНИРОВОЧНОЕ РЕШЕНИЕ.

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

- Правилами землепользования и застройки Тенгинского сельского поселения Туапсинского района, утвержденные решением Совета МО Туапсинский район от 28.03.2014 г. № 128 (с актуальными изменениями (26.05.2023 г. №695);

- Местными нормативами градостроительного проектирования Тенгинского сельского поселения Туапсинского района Краснодарского края (Решение Совета муниципального образования Туапсинский район от № 422 от 25.03.2016) с актуальными изменениями от 26.08.2022 г. №595.

Согласно Градостроительным регламентам использования территории в зоне размещения объектов курортно-рекреационного комплекса и туризма, для вида разрешенного использования земельного участка «Гостиничное обслуживание (4.7)», предельные размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции составляют:

1. Минимальная площадь для гостиничного обслуживания – 600 кв.м; максимальная площадь земельного участка – не нормируется.;

2. 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;

3. Минимальные отступы от границ земельных участков, при условии соблюдения градостроительных, противопожарных, санитарных и других норм и правил, действующих на территории Российской Федерации (в метрах), – 3; от красной линии улиц до объекта – 3;

4. Максимальный процент застройки – 60%;

5. Минимальный процент озеленения –30%;

2.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ГРАНИЦ ЗОН ПЛАНИРУЕМОГО РАЗМЕЩЕНИЯ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА.

Зоны планируемого размещения объектов гостиничного комплекса определены в соответствии с принятым вариантом планировочного и объемно-

пространственного решения застройки, представленного на листе 6 графической части. Границы сформированы с отступом от отведенной границы земельного участка, выделяемого для размещения объектов капитального строительства, с учетом санитарно-защитных и охранных зон.

2.3 . БАЛАНС ТЕРРИТОРИИ В ГРАНИЦАХ ПЛАНИРОВКИ

В соответствии с проектом планировки территории определён баланс территории проектируемого земельного участка, включающий территории основных объектов: гостиниц, хозяйственных объектов, территории общего пользования.

№ п/п	Территория	Единицы измерения	Проектное решение	
1	Территория – всего, в том числе:	га	0,7957	
2	Территория объектов застройки	га	0,298121	37,46 %
3	Территория общего пользования в т.ч. Территория площадок (для отдыха, спортивных); зеленые зоны; Территория парковок (наземных), проезды	га	0,497579	51,12% 11,42%
			0,406679	
			0,0909	

2.4. ОСНОВНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ ПЛАНИРУЕМЫХ К РАЗМЕЩЕНИЮ И СУЩЕСТВУЮЩИХ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

№ п/п	Объекты капитального строительства	Единицы измерения	Проектное решение
1	гостиница	м ²	- Площадь застройки- 2212,2 м ² - Общая площадь -9092,27 м ² - Кол-во этажей (всего) 6 (этажность будет установлена с учетом ограничений по высотности в зависимости от зоны удаленности от береговой линии) - Кол-во номеров -50 - Кол-во человек -100

2	противопожарные резервуары емкостью 2х80м ³	м ²	- Площадь застройки- 72,9 м ²
3	Гостиница; КН 23:33:0105001:413	м ²	- Площадь застройки- 594,8 м ² - Общая площадь -2498,2 м ² - Кол-во этажей (всего) 5 - Кол-во номеров -26 - Кол-во человек -52
4	Дом персонала; КН 23:33:0105001:1124	м ²	- Площадь застройки- 125,0 м ² - Общая площадь -226,0 м ² - Кол-во этажей (всего) 2 - Кол-во номеров -7 - Кол-во человек -14
5	Трансформаторная подстанция ТП-Н503, дизельная электростанция 200 кВт	м ²	- Площадь застройки- 24,11 м ²
6	Автостоянки для хранения автотранспорта на 50 м/мест	м ²	- Площадь застройки- 909, м ²
			парковочные места (10 м/м) будут расположены в подземном этаже гостиницы

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

3.1. ОБОСНОВАНИЕ СООТВЕТСТВИЯ ПЛАНИРУЕМЫХ ПАРАМЕТРОВ РАСЧЁТНЫМ ПОКАЗАТЕЛЯМ МИНИМАЛЬНО ДОПУСТИМОГО УРОВНЯ ОБЕСПЕЧЕННОСТИ ТЕРРИТОРИИ

Согласно СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», требованиям нормативов градостроительного проектирования Краснодарского края от 16.04.2015 № 78 (с изменениями на 12 сентября 2022 года №222), вместимость, этажность и архитектурно-планировочное решение гостиничного комплекса принимаются по заданию на проектирование с учетом композиционного замысла, градостроительной ситуации, природно-климатических условий и ряда других факторов.

Проектируемая территория расположена в зоне 1 линии (100 м от береговой линии). Предельная плотность застройки проектируемой территории (1 линия), тыс. м²/га $11,81647 \text{ тыс.м}^2/0,7957 \text{ га} = 14,85$ (для свободных территорий -нормативная 15), где 0,7957 га – площадь участка проектирования, 11,81647 тыс. м² - общая площадь зданий. Максимальный % застройки $2981,21\text{м}^2/7957 \times 100\% = 37\%$ (нормативный 40-50), где 2981,21 м² -площадь застройки участка. Минимальный % озеленения $2822,28 \text{ м}^2/7957 \times 100\% = 35,46\%$ (нормативный 30), где 2822,28 м² - площадь озеленения. Минимальное отношение мест общего пользования к общей площади зданий и сооружений комплекса $75656\text{м}^2/11816,47\text{м}^2 \times 100=33,15\%$ (мин. нормативное 20)

Расчётная вместимость гостиниц составляет 152 чел. ($50/75 \text{ м}^2/\text{чел.}$) - $7957\text{м}^2 / 50/75 \text{ м}^2 = 159/106 \text{ чел.}$, где 7957 м² – площадь участка проектирования, 50/75 м² – нормативная площадь на 1 человека, пребывающего на участке.

В соответствии с таблицей 108 НПП Краснодарского края количество машино-мест (парковочных мест) на расчетную единицу для объектов гостиничного обслуживания и объектов отдыха (Объекты средств размещения общей площадью 5000 м² и более (категории 4 и 5 звезд) составляет 350 м² общей площади на 1 м/м. Таким образом $11590,4/350 = 33 \text{ м/м}$. Рестораны и кафе, клубы - 1 машино-место на 5 мест: $128/5=25 \text{ м/м}$. Для дома персонала гостиницы, согласно утвержденной документации, требуется 2 м/м. (Данные по количеству и вместимости объектов инфраструктуры – в приложении - проектной документации по объекту «Гостиница, расположенная по адресу: Краснодарский край, р-н Туапсинский, с. Лермонтово, ул. Автодорога М-27 Джубга-Сочи, уч.6», получившей Положительное заключение экспертизы проектной документации № 23-2-1-2-020004-2021 от 22.04.2021г. (ООО «КОИН-С»)).

Парковочные места расположены в подземном этаже гостиницы и на открытых парковках объектов гостиничного комплекса.

Все здания и сооружения находятся в зонах, допустимых для возведения капитальных строений в соответствии с генеральным планом Тенгинского сельского поселения.

Все здания и сооружения соответствуют высотным и нормативным показателям, установленным правилами землепользования и застройки Тенгинского сельского поселения Туапсинского района (этажность будет установлена с учетом ограничений по высотности в зависимости от зоны удаленности от береговой линии).

3.2. ПЛАНИРУЕМЫЕ ПАРАМЕТРЫ ОБЪЕКТОВ ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ.

3.2.1. ПРЕДЛОЖЕНИЕ ПО ФОРМИРОВАНИЮ УЛИЧНО-ДОРОЖНОЙ СЕТИ.

Участок имеет главный и технический въезд с трассы А-147 Джубга - Сочи - граница с Республикой Абхазия на северной стороне участка.

Проектирование улично-дорожной сети осуществляется на основании СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений».

Проектом предусматривается установить следующие категории дорог:

- 1) Внутренние автомобильные проезды
- 2) Прогулочные пешеходные дороги
- 3) Проезд к морю общего пользования

Параметры проезда общего пользования установлены в соответствии с рекомендациями СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений».

Параметры внутренних автомобильных проездов установлены в соответствии с 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	3,0	2	1,5	-
прогулочные пешеходные дороги	-	-	3,5	-
проезд к морю				

(дорога общего пользования)	2,75	2	1,20	6-11,5
-----------------------------	------	---	------	--------

Внутренние автомобильные проезды предназначены для подъезда к зданиям гостиничного комплекса и объектов, находящихся на территории. Подразделяются на основные – для посетителей и технические – для подъезда обслуживающего персонала и техники. Прогулочные пешеходные дороги располагаются в рекреационных зонах комплекса, служат для отдыха и обозрения с основных видовых точек.

Хранение индивидуального транспорта предусматривается в подземном этаже гостиницы и на территории открытых парковок в районе основных объектов. Транспортная инфраструктура включает в себя передвижения обслуживающего транспорта, общественного транспорта, личного транспорта посетителей. Парковки для личного транспорта персонала располагаются так же на территории комплекса. Исходя из общего количества персонала, количество парковочных мест для персонала гостиниц – 2 из расчёта 1 парковочное место на 5 человек в соответствии с таблицей Ж1 СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений».

Количество парковочных мест – 60.

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

На листе ППТ 5 графической части указаны ориентировочные места размещения стоянок для постоянного и временного хранения автотранспорта, а так же планируемые улицы, дороги, остановки общественного транспорта и основные пути движения пешеходов.

3.3. ПЛАНИРУЕМЫЕ ПАРАМЕТРЫ ОБЪЕКТОВ ОЗЕЛЕНЕНИЯ.

Согласно представленной проектной документации, озеленение территории составляет 2822,28 кв.м.

$2822,28/7957,0 \times 100\% = 35,46 \%$, (где 7957,0 кв.м - площадь проектируемого участка), соответствует требованиям Правил землепользования и застройки Тенгинского сельского поселения Туапсинского района – минимальная площадь озеленения -30%.

3.4. ПАРАМЕТРЫ ОБЕСПЕЧЕННОСТИ ОБЪЕКТАМИ ИНЖЕНЕРНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ.

3.4.1. Инженерная подготовка и вертикальная планировка

В административном отношении участок работ расположен в Туапсинском районе Краснодарского края, с/п Тенгинское, напротив пансионата «Дон», в 40

км от города Туапсе. Возле северной границы площади работ проходит автодорога М-27 Джубга-Сочи, с южной - песчаный пляж берега Черного моря с существующей набережной. Ширина пляжа около 20 м. От участка проведения работ до уреза воды примерно 40-60 м. С восточной стороны участка расположен проезд и спуск к пляжу, с западной стороны расположены объекты парк-отеля ООО "УК "Жемчужина".

В геоморфологическом отношении территория, в состав которой входит участок изысканий, относится к типу среднегорного, эрозионного рельефа.

Непосредственно участок исследований расположен в нижней части склона южной экспозиции. Склон эрозионный, слабо террасированный, осложнен балочными понижениями (погребенным и современным). Рельеф участка работ, а также прилегающей к участку территории, был подвержен антропогенному воздействию при строительстве автодороги Джубга – Сочи, вследствие чего приобрел техногенные черты, выраженные в подрезке и выполаживании склона. Земельный участок имеет общий уклон, расположен вблизи сопряжения изменения крутизны склона с $3 - 5^{\circ}$ до $50 - 70^{\circ}$. Отметки земли изменяются от 9.40 м до 15.90 м.

Организация рельефа решена методом проектных отметок, с учетом:

- а) природных условий;
- б) строительных и технологических требований;
- в) размещения транспортных и пешеходных путей;
- г) условий организации стока поверхностных вод;
- д) объема земляных работ при террасировании.

За относительную отметку 0,000 здания гостиницы принята отметка верха чистого пола первого этажа, что соответствует отметке +16,55 (БС).

Система высот – Балтийская.

Минимальная проектная отметка запроектирована – (+12,00м), максимальная проектная отметка – (+15,85м).

Проект вертикальной планировки земельного участка разработан в составе проектов на строительство зданий.

3.4.2. Водоснабжение и водоотведение

Источником холодного водоснабжения для хозяйственно-питьевых нужд на территории проектируемого земельного участка является существующий ПЭ водопровод подземной прокладки диаметром 90 мм.

Источником для горячего водоснабжения является проектируемая теплогенераторная.

Иные источники водоснабжения отсутствуют.

Согласно СНиП 2.04.01-85*, приложение 3

Водопо- требит	Измери- тель	Норма расхода воды, л		Рас- приб
-------------------	-----------------	-----------------------	--	--------------

ель									общий (хол. и горяч.)
		в средние сутки		в сутки наибольшего водопотребл ения		в час наибольшего водопотреб ления			
Предприя- тия Обществен- ного питания для приго- товления пищи реал- изуемой в обеден- ном зале	1 условное блюдо	общая	Горяч.	общая	Горяч.	общая	Горяч.		
				12	4	12	4	12	4

Определение расчётных расходов воды в системах водоснабжения, канализации и теплоты на нужды горячего водоснабжения (СНиП 2.04.085*, раздел 3)

Количество единиц измерения $U=128$

Количество приборов, использующих холодную воду $N_x=20$

Количество санитарно-технических приборов, использующих холодную воду $N_g=20$

Общее количество приборов $N=20$

Кол-во блюд в сутки $U_{сут.} = 316,8$

Согласно СНиП 2.04.01-85*, приложение 3

Водопо- требит ель	Измери- тель	Норма расхода воды, л						Расход воды прибором, л/с (л/ч)	
		в средние сутки		в сутки наибольшего водопотребл ения		в час наибольшего водопотреб ления		общий (хол. и горяч.)	Хол-ной или горяч.
Гостиницы и пансионаты с душами во всех отдельных номерах	1 житель	общая	Горяч.	общая	Горяч.	общая	Горяч.		
				230	140	230	140	19	12

Определение расчётных расходов воды в системах водоснабжения, канализации и теплоты на нужды горячего водоснабжения (СНиП 2.04.085*, раздел 3)

Количество единиц измерения $U=152$

Количество приборов, использующих холодную воду $N_x=249$

Количество санитарно-технических приборов, использующих холодную воду $N_T=249$

Общее количество санитарно-технических приборов $N=249$

Подача воды питьевого качества из системы коммунального водопровода для проектируемых объектов составит расходом на:

- хозяйственно-питьевые нужды $96,38 \text{ м}^3/\text{сут}$;
- полив территории $34,00 \text{ м}^3/\text{сут}$;

Наружное пожаротушение предусмотрено из двух пожарных гидрантов, находящихся в радиусе 200м от проектируемого здания, общим расходом $2 \times 12,5 \text{ л/с}$.

Расчетные расходы воды на пожаротушение составят на:

- внутреннее пожаротушение $10,0 \text{ л/с}$;
- наружное пожаротушение $35,0 \text{ л/с}$;
- специальное пожаротушение $25,2 \text{ л/с}$

Баланс водопотребления и водоотведения по объекту: «Гостиница, расположенная по адресу: Краснодарский край, р-н Туапсинский, с. Лермонтово, ул. Автодорога М-27 Джубга-Сочи, уч.6» представлен в следующей таблице:

Таблица 1

Наименование системы	Потребный напор на вводе, м	Расчетный расход			Установленная мощность эл. двигателей, кВт	Примечание
		м3/сут	м3/ч	л/с		
Суммарное водопотребление	-	96,38	10,97	4,97	4 кВт	
Горячее водоснабжение	-	34,26	4,45	2,59	-	
Холодное водоснабжение	54	62,12	7,01	3,18	-	фактический напор в точке подключения – 20 м вод. ст.
Хозяйственно - бытовая канализация	-	96,38	10,97	6,57	-	223м3/сут раз в год при опорожнении бассейна
Пожаротушение внутреннее	Автостоянка: Пожарные краны Спринклерная система Общественная часть:			2х2,6 11,02 2х2,6	30 кВт	Пожаротушение водой из резервуара. Сммотри раздел ИОС5.3
Пожаротушение наружное				2х12,5		

3.4.3. Электроснабжение

Определение расчетной электрической нагрузки по объекту:

«Гостиница, расположенная по адресу: Краснодарский край, р-н Туапсинский, с. Лермонтово, ул. Автодорога М-27 Джубга-Сочи, уч.6».

Основными потребителями электроэнергии проектируемого здания являются:

- электроосвещение;
- бытовая электротехника;
- кухонное оборудование;
- системы кондиционирования
- системы отопления и вентиляции

В соответствии с СП 256.1325800.2016 «Электроустановки жилых и общественных зданий. Правила проектирования и монтажа», таб 7.14 определена расчетная электрическая нагрузка в соответствии с укрупненными удельными электрическими нагрузками.

1. Гостиницы с кондиционированием воздуха – 0,46 кВт/место.

(Учтены нагрузки насосов систем отопления, горячего снабжения и подкачки воды, установленных в ЦТП, или индивидуальных в каждом здании, лифтов и наружного освещения территории)

$$0,46 \times 152 = 32,16 \text{ кВт}$$

2. Предприятия общественного питания с числом посадочных мест от до 400 – 0,86 кВт/место

$$0,86 \times 128 = 110 \text{ кВт}$$

Расчетная электрическая нагрузка здания составляет:

- в нормальном режиме - 458,66 кВт;
- при пожаре - 80,35 кВт;

Расчетная электрическая нагрузка подземной автостоянки составляет:

- в нормальном режиме - 16,34 кВт;
- при пожаре - 109,13 кВт;

Общая расчетная мощность составляет 475 кВт

Для обеспечения надежного электроснабжения территории предусматривается ряд мероприятий:

Проектом предусмотрено:

- строительство подземных линий электропередач;
- строительство трансформаторной подстанции мощностью 630 кВА.

В зоне размещения ЛЭП не предусматриваются объекты капитального строения.

Для трансформаторной подстанции устанавливается охранная зона 10 м в соответствии с постановлением правительства Российской Федерации от 24

февраля 2009 года № 160 «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон». По условию пожарной безопасности подстанции должны быть расположены на расстоянии не менее 3 м от зданий I, II, III степеней огнестойкости и 5 м от зданий IV и V степеней огнестойкости.

Расстояние от жилых зданий до трансформаторных подстанций следует принимать не менее 10 м при условии обеспечения допустимых нормальных уровней звукового давления (шума).

Все условия и требования нормативных документов при размещении трансформаторной подстанции выполнены.

Для внутренних сетей охранные зоны не устанавливаются. При прокладке магистральных инженерных сетей охранные зоны для них устанавливаются в процессе рабочего проектирования в соответствии с СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», в связи с отсутствием возможности на данном этапе точно определить коридор прокладки магистральных линий.

Согласно представленной документации, существует техническая возможность для подключения (технического присоединения) к сетям инженерно-технического обеспечения и наличие свободной мощности, необходимой для функционирования гостиничного комплекса.

Также на рассматриваемом земельном участке предусмотрено электроосвещение территории (на существующих опорах освещения с натриевыми лампами).

3.4.4. Расчет необходимого количества мусорных контейнеров

В соответствии с Постановлением главы администрации (губернатора) Краснодарского края от 17.03.2017 г. №175 «Об утверждении нормативов накопления твердых коммунальных отходов в Краснодарском крае»:

- категория муниципального образования - 3 (прил. 3 Постановления);
- расчетная единица - 1 место (п. 7.4, прил. 2 Постановления);
- норматив накопления отходов - 378,15 кг/год (п. 7.4, прил. 2 Постановления);
- норматив накопления отходов - 2,58 м³/год (п. 7.4, прил. 2 Постановления);
- норматив накопления отходов - 141 кг/м³ (п. 7.4, прил. 2 Постановления).

При расчетном макс. кол-ве (83 номера * 2 места) = 166 мест объекте, потребуется

$$378,15 \times 166 = 62772,9 \text{ кг/год};$$

$$2,58 \times 166 = 428,28 \text{ м}^3/\text{год};$$

Согласно п.2.14 СанПиН 2.1.7.3550-19 «Санитарно-эпидемиологические требования к содержанию территорий муниципальных образований» вывоз ТБО необходимо производить не реже 1 раза в 7 календарных дней, при этом, накопление отходов должно быть, согласно п.2.12 (при среднесуточных температурах наружного воздуха в течении 3х суток, плюс 5°С и выше - не более 1 суток, плюс 4°С и ниже - не более 3 суток). Для расчета необходимого количества мусорных контейнеров принято количество вывоза ТБО не менее 1 раза в 3 суток.

$$(62772,9 / 365) \times 3 = 515,94 \text{ кг};$$

$$(428,28 / 365) \times 3 = 3,52 \text{ м}^3;$$

На площадке ТБО размещается 5 мусорных контейнеров, объемом 1,1 м³ каждый.

РАЗДЕЛ 4. ОБОСНОВАНИЕ ОЧЕРЕДНОСТИ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ

Предлагается поэтапная последовательность осуществления мероприятий, предусмотренных проектом планировки территории:

1. Проведение кадастровых работ – формирование земельного участка (объединение ранее образованного ЗУ с земельным участком из неучтенных земель Тенгинского сельского поселения в границах КК 23:33:0105001) с постановкой образуемого земельного участка на государственный кадастровый учет. Формирование земельного участка осуществляется в соответствии с главой I.1 Земельного кодекса Российской Федерации. Постановка сформированного земельного участка осуществляется в соответствии с Федеральным законом от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

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

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

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

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

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

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

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

Раздел выполнен в соответствии с требованиями нормативных документов:

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

5.1 ЗОНЫ С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

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

Зоны с особыми условиями использования территорий в границах планируемой территории получили свое отражение на «Схема границ зон с особыми условиями использования территории. Схема границ территорий объектов культурного наследия», представленной в материалах обоснования на листе 3.

В границах документации по планировке территории на образуемом земельном участке определены следующие санитарно-защитные и охранные зоны:

Часть водоохранной зоны Черного моря;

- Береговая полоса;
- Прибрежная защитная полоса;
- Охранная зона линий и сооружений связи;
- Охранная зона ВЛ 10 кВ КРН-Н97П-Н122/КРН-Н242/КРН-Н70п;
- Охранная зона воздушной линии электропередачи "ВЛ 10 КВ ОТ ТП Н-112 ДО ТП Н-122";
- Охранная зона трансформаторной подстанции "ЗДАНИЕ ТП Н-164";

5.2 КЛИМАТИЧЕСКИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ТЕРРИТОРИИ

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

Район строительства расположен в Туапсинском районе Краснодарского края в с/п Тенгинское, с. Лермонтово, ул. Автодорога М-27 Джубга-Сочи, напротив пансионата «Дон», в 40 км от города Туапсе. Территория Тенгинского сельского поселения расположена в юго-западной части Краснодарского края, на побережье Черного моря, по климатическому районированию для строительства относится к подрайону IV Б, умеренному климатическому поясу. Важным фактором, влияющим на климат, является циркуляция атмосферы. Территория поселения находится под влиянием воздушных масс атлантического,

арктического и тропического происхождения, которые обычно бывают уже в значительной степени трансформированными и вскоре окончательно перерождаются в континентальный воздух умеренных широт.

В генезисе климата важнейшая роль принадлежит рельефу, под влиянием которого видоизменяется циркуляция воздушных масс. Кавказский хребет является климатической границей между Северным Кавказом и Закавказьем. Благодаря влиянию рельефа климат имеет элементы субтропического. Наличие водораздельного хребта, хотя и сравнительно невысокого в этой части, создает некоторую орографическую защищенность от восточных континентальных ветров и от холодных вторжений с севера.

Кроме этого, влияние незамерзающего моря определяет более мягкий термический режим. Зима мягкая, с неустойчивой погодой и повышенной увлажненностью, возможностью довольно значительных для данного района похолоданий в результате вторжений холодных воздушных масс. Незначительная высота Кавказских гор позволяет перевалить холодным потокам на южный склон побережья. Весна наступает очень рано, самый короткий сезон года.

Циклоническая деятельность и меридиональный обмен воздушных масс весной и в начале лета обуславливает заметное увеличение числа гроз и ливневых дождей в этот период.

Устойчивая, жаркая, сухая погода летом периодически нарушается прорывами западных и южных циклонов, вызывающих сильные ливневые дожди.

Осенние атмосферные процессы протекают несколько медленнее, чем весенние. Осень теплая, сравнительно сухая, с большим количеством ясных дней.

Значения основных климатических элементов:

Хар-ка	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X	XI	XII	Среднегод.
Температура воздуха, °С													
Средняя	2,6	2,8	5,8	10,2	15,2	19,2	22,2	22,2	17,8	13,2	8,1	4,5	12,0
Абс. макс.	19	20	26	29	34	36	42	39	36	33	25	22	42
Абс. миним.	-25	-17	-21	-7	-2	4	8	7	-0	-7	-16	-23	-25
Сред. макс.	6,5	7,0	10,1	14,9	19,8	23,8	27,1	27,7	23,7	19	13,4	8,9	16,8
Сред. миним.	-0,9	-0,8	1,8	6,1	10,8	14,5	17,0	17,0	12,7	8,5	3,9	0,8	7,6
Температура почвы, °С													

Средняя	2	3	7	13	20	26	29	27	21	14	8	4	14
Абс. макс.	23	31	39	47	58	60	65	62	59	47	34	25	65
Абс. миним.	-26	-21	-18	-8	-2	4	8	7	-1	-8	-17	-24	-26
Осадки, сумма (мм)													
Средняя	136	124	96	63	60	70	92	87	85	98	116	149	1176
Скорость ветра, м/с													
Средняя	7,0	6,5	6,4	4,1	3,7	3,6	3,8	3,8	4,4	5,2	5,8	7,2	5,1
Относительная влажность воздуха, %													
Средняя	79	78	76	78	80	78	76	74	76	78	80	79	78
Абсолютная влажность воздуха, гПа													
Средняя	6,4	6,4	6,8	9,6	14,0	18,3	20,8	19,7	15,4	11,5	9,2	7,4	12,1

Среднегодовая температура воздуха за многолетний период составляет 12,0°C. Среднемесячная температура самого холодного месяца, января, составляет минус 2,6°C, самого теплого, августа – 22,2°C.

Абсолютный максимум температуры воздуха достигает 42°C, абсолютный минимум – минус 25°C. Амплитуда колебания абсолютных температур воздуха – 67°C. Средняя максимальная температура наиболее жаркого месяца – 27,7°C.

Переход среднесуточной температуры воздуха ниже +5°C происходит в первой декаде декабря, выше 5°C весной – в первой декаде марта. Число дней с температурой, превышающей 5°C – 274 дня. Число дней с температурой ниже 5°C в среднем – 91 день. Дни с отрицательной среднесуточной температурой воздуха бывают здесь довольно редко.

Устойчивого перехода температуры через 0°C не наблюдается.

Весеннее нарастание тепла идет очень быстро, в среднем уже 13 апреля температура воздуха выше 10°C.

Первые заморозки отмечаются в среднем 5 ноября. В отдельные годы заморозки возможны в первой половине октября. Средняя дата последнего заморозка весной – 1 апреля, при возвратах холодов заморозки возможны в третьей декаде апреля. Средняя продолжительность безморозного периода 217 дней.

Даты наступления средних суточных температур выше и ниже определенных пределов и число дней с температурой, превышающей эти пределы.

Температура воздуха, °C			
5	10	15	20
9.III	13.IV	13.V	21.VI
9.XII	3.XI	4.X	1.IX

274	203	143	71
-----	-----	-----	----

Среднегодовая скорость ветра 5,1 м/с. Наибольшая, среднемесячная скорость ветра отмечается в зимние месяцы. Летом циркуляция воздушных масс ослаблена. Ветры в этот период неустойчивые по направлению, скорость их наименьшая в году.

Среднее число дней с сильным ветром (более 15 м/с) – 28. Особенностью климата являются восточные ветры «бора», достигающие скорости до 50 м/с и приносящие нередкие стихийные бедствия.

В течение суток возможна бризовая циркуляция, чему способствует различие в суточном ходе температуры воздуха над большой водной поверхностью и сушей. Зимой суточная периодичность ветра отсутствует, а летом она проявляется здесь довольно значительно. Морской бриз начинает дуть спустя несколько часов после восхода солнца, обычно он проникает вглубь континента на 20-40 км. Береговой бриз обычно слабее морского, так как ночные контрасты температур между сушей и морем значительно меньше дневных. В море береговой бриз распространяется на расстояние 8-10 км.

Зимы сопровождаются гололедными явлениями. Среднее число дней в году с гололедом 5,3, изморозь не наблюдается.

Туманы возможны в любое время года, но чаще наблюдается в период с апреля по октябрь (77 % от годового). В среднем число дней в году с туманами – 22. Расчетные температуры наружного воздуха по метеостанции Новороссийск:

1) наиболее холодных суток обеспеченностью 98 % (повторяемостью один раз в 50 лет) – минус 21°С, обеспеченностью 92 % (один раз в 12,5 лет) – минус 19°С;

2) наиболее холодной пятидневки обеспеченностью 98 % - минус 14°С, обеспеченностью 92% - минус 10,8 °С;

3) средняя температура наиболее холодного периода (зимняя вентиляционная) – минус 2°С;

4) продолжительность периода со среднесуточной температурой воздуха ниже 8°С – 134 дня, средняя температура периода – 4,4°С;

5) продолжительность периода со среднесуточной температурой воздуха ниже 10°С – 157 дней, средняя температура периода – 5,1°С;

6) среднемесячная температура воздуха в 13 часов самого жаркого месяца (июля) – 28,4°С, самого холодного (января) – минус 0,6°С.

Среднегодовая температура поверхности почвы – 14°С. Абсолютная максимальная температура на почве составляет 65°С, абсолютная минимальная – минус 26°С. Первые заморозки на почве осенью отмечаются в среднем во второй половине октября, последние заморозки весной – в середине апреля.

Продолжительность безморозного периода на поверхности почвы – 198 дней в среднем.

Период в который отмечается промерзание почвы – декабрь-март. Средняя из максимальных за зиму, глубина промерзания под естественным покровом равна – 12 см, наибольшая – 26 см. наибольшая из средних глубина проникновения температуры 0°C – 23 см.

Среднегодовое количество осадков – 1176 мм. В теплый период года, с апреля по октябрь, выпадает 555 мм осадков (47% от годового количества осадков), в холодный, с ноября по март – 621 мм (53%). Суммы осадков год от года могут значительно отклоняться от среднего значения. Зимой осадки выпадают в виде дождя и мокрого снега. Наибольшее среднемесячное количество осадков выпадает в январе, наименьшее – в мае – апреле. Режим выпадения летних осадков – ливневый. Характерной особенностью годового хода осадков является то, что их максимум не приурочен к определенному месяцу и может наблюдаться в любой из месяцев года. Наблюденный суточный максимум осадков – 179 мм (МС Новороссийск).

Нередко дожди сопровождаются грозами, иногда – градом, В среднем в году наблюдается 37 дней с грозами. Чаще всего грозы бывают в период с мая по август. Возможны в другие, даже зимние, месяцы, но реже и не ежегодно. Среднее число дней с градом в году – 13.

Снежный покров бывает ежегодно, но отличается неустойчивостью. Средняя дата появления снежного покрова 28 декабря, схода снежного покрова 6 марта.

Устойчивого снежного покрова не бывает в 96 % случаев. Среднее число дней со снежным покровом – 17. средняя высота снежного покрова 5-10см.

Возможны метели. Среднее число дней в году с метелями – 2, наибольшее – 10. Период, в который бывают метели – декабрь-март.

Среднегодовая относительная влажность воздуха, характеризующая степень насыщения водяным паром, равна 78 %. Наибольшая среднемесячная относительная влажность воздуха наблюдается в ноябре-декабре и мае (79-80 %), наименьшая – в теплый период года, в августе (63 %).

Годовой ход абсолютной влажности противоположен ходу относительной влажности. Среднегодовая величина упругости водяного пара – 12,1 гПа.

Преобладающими в течение всего года являются ветры северного направления. С наступлением весны увеличивается повторяемость юго-восточных ветров, в летние месяцы несколько усиливаются ветры юго-западного направления.

Почвы и растительный покров

Проектируемый земельный участок в геоморфологическом отношении, расположен в водоохранной зоне Черного моря.

Рельеф площадки гористый, техногенно измененный, спланированный, на отдельных участках - сильно наклонный в различных направлениях. Абсолютные отметки поверхности земли на участке предполагаемого строительства изменяются от 30,00 до 80,00 м. (в Балтийской системе).

Поверхность преимущественно задернована. Растительность представлена кустарниками и молодыми деревьями.

Геологические и инженерно-геологические процессы.

В пределах площадки строительства к опасным геологическим и инженерно-геологическим процессам относится повышенная сейсмичность.

Фоновая сейсмичность района работ (пгт. Новомихайловский) по карте ОСР-97-А составляет 8 баллов. Категория грунтов по сейсмическим свойствам – вторая, сейсмичность площадки строительства – 8 баллов (СНКС 22-301-2000. Строительство в сейсмических районах Краснодарского края).

Экологическое состояние территории

Экологическая ситуация на территории поселения является в целом удовлетворительной.

Основными источниками загрязнения воздуха являются передвижной источник, главным образом автодорога федерального значения «Джубга-Сочи», и стационарные источники – котельные, очистные сооружения, производственные и складские предприятия (III-V класса опасности), коммунально-бытовые предприятия (V класса опасности) и т.п.

Транспортная схема характеризуется, особенно в летнее время года, большой интенсивностью потока автотранспортных средств. В летнее время интенсивность транспортного потока по федеральной трассе достигает 1400 машин в час со средней скоростью 15 км/ч, и как следствие, километровые пробки.

5.3. МЕРОПРИЯТИЯ ПО ОХРАНЕ ОКРУЖАЮЩЕЙ СРЕДЫ

5.3.1. Мероприятия по охране атмосферного воздуха от загрязнений

Основными мероприятиями при строительстве объекта является выбор технологии, качественное выполнение работ, строгое выполнение требований проектной документации.

Воздействие на качество атмосферного воздуха во время проведения строительно-монтажных работ будет ослаблено благодаря организации надлежащего ремонтно-технического обслуживания машин.

Мероприятия по уменьшению выбросов загрязняющих веществ в атмосферу при проведении строительного-монтажных работ приведены ниже:

В период строительства предусматривается:

- контроль токсичности и дымности отработавших газов автомашин и спецтехники;
- проверка состояния и работы двигателей;
- контроль содержания оксида углерода в выхлопных газах;
- доведение до минимума количества одновременно работающих двигателей.

С целью уменьшения загрязнения атмосферного воздуха загрязняющими веществами предусматривается выполнение следующих основных мероприятий:

- использование прогрессивных технологий с минимальными выбросами в атмосферу;
- регулирование системы питания спецавтотехники так, чтобы в выхлопных газах содержание СО и УВ не превышало значений, установленных ГОСТом;
- проведение строительного-монтажных работ при благоприятных метеоусловиях;
- применение качественного дизельного топлива.

5.3.2. Мероприятия по охране почв, подземных вод

В целях предотвращения загрязнения, сохранения качества поверхностных вод предусматривается инженерная подготовка территории.

На территории предусматривается сбор поверхностных стоков с помощью системы водоотводных лотков, с последующей очисткой на очистных сооружениях.

Предусматривается следующий комплекс мероприятий по рекультивации и охране почв от загрязнения:

- соблюдение плано-регулярной очистки территории от жидких и твердых отходов;
- ликвидация имеющегося мусора;
- благоустройство, газонное озеленение;
- биологическая очистка почв и воздуха за счет увеличения площади зеленых насаждений всех категорий.

В связи с наличием на участке проектирования зон кратковременного затопления с периодичностью до нескольких раз в год и эрозионной деятельности временных потоков в период выпадения большого количества осадков, а также оползневых и обвально-осыпных процессов планируются мероприятия по инженерной подготовке путём строительства подпорных стен вдоль дорог, проходящих по участку с наличием описанных почв, а также

организации системы поверхностного водостока путём устройства отсекающих лотков водоотведения и сток поверхностных вод в локальные очистные сооружения дождевой канализации.

5.3.3. Мероприятия по охране окружающей среды от воздействия шума.

Основным источником внешнего шума на территории проекта планировки является трасса А-147 Джубга - Сочи - граница с Республикой Абхазия, проходящая на северо-востоке участка проектирования. Проектом предусмотрено расположение Главного здания Гостиничного комплекса 5* на расстоянии 36 м от трассы и коттеджей на расстоянии 50 м от трассы, что предполагает организацию шумозащитных мероприятий исключающих достигаемость шума.

5.3.4. Мероприятия по санитарной очистке.

Решение вопросов охраны окружающей среды требует выполнения уровня комплекса мероприятий по совершенствованию схемы санитарной очистки и уборке территории.

Основными положениями организации системы санитарной очистки являются:

- сбор, транспортировки, обезвреживание и утилизация всех видов отходов;
- уборка территории от мусора и снега.

Рекомендуются следующие мероприятия по санитарной очистке территории проекта планировки:

- проведение плано-регулярной системы очистки, своевременного сбора и вывоза всех бытовых отходов на полигон ТБО;
- обустройство контейнерных площадок;

Нормы накопления отходов принимаются в соответствии с таб. К1 СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений». Годовой объем образующихся отходов на территории проекта планировки с учетом степени благоустройства составит 162 т/год из расчета 200 кг на 1 чел/год.

5.3.5. Мероприятия по благоустройству и озеленению территории

Главным направлением озеленения рассматриваемой территории является создание системы зеленых насаждений, сохранение естественной древесно-кустарниковой растительности.

При строительстве гостиницы и сопутствующих объектов инфраструктуры предлагается произвести следующее благоустройство территории:

- устройство газонов, цветников;
- организация пешеходно-тротуарной сети;
- организация парковой зоны;
- освещение территории;
- обустройство мест сбора мусора.

Для создания системы зеленых насаждений предусмотрены следующие мероприятия по озеленению территории:

- целенаправленное формирование крупных древесных насаждений в составе озелененных территорий мест общего пользования;
- посадка газонов на площадях, не занятых дорожными покрытиями для предотвращения образования пылящих поверхностей.

5.3.6. Мероприятия по охране объектов историко-культурного наследия

На территории проекта планировки отсутствуют объекты историко-культурного наследия. При выявлении данных по наличию памятников археологии при оформлении исходно-разрешительных документов на строительство до начала проведения земляных работ заказчику необходимо заключить договор на детальные археологические разведки на территории застраиваемого участка. По результатам разведки заказчику необходимо заключить с комитетом по охране, реставрации и эксплуатации историко-культурных ценностей (наследия) Краснодарского края договор на проведение археологического исследования.

РАЗДЕЛ 6. ОБОСНОВАНИЕ ПОЛОЖЕНИЙ ПО ИНЖЕНЕРНО-ТЕХНИЧЕСКИМ МЕРОПРИЯТИЯМ ГРАЖДАНСКОЙ ОБОРОНЫ И ЧЕРЕЗВЫЧАЙНЫМ СИТУАЦИЯМ

6.1 АНАЛИЗ ВОЗМОЖНЫХ ПОСЛЕДСТВИЙ ВОЗДЕЙСТВИЯ СОВРЕМЕННЫХ СРЕДСТВ ПОРАЖЕНИЯ И ЧЕРЕЗВЫЧАЙНЫХ СИТУАЦИЙ НА ФУНКЦИОНИРОВАНИЕ ПРОЕКТИРУЕМОЙ ТЕРРИТОРИИ

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

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

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

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

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

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

Оповещение населения об опасностях, связанных с возникновением ЧС, осуществляется в соответствии с совместным Приказом МЧС России, Министерства информационных технологий и связи Российской Федерации,

Министерства культуры и массовых коммуникаций Российской Федерации от 25.07.2006 № 422/90/376 «Об утверждении Положения о системах оповещения населения».

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6.2 МЕРОПРИЯТИЯ ПО ПРЕДОТВРАЩЕНИЮ ЧРЕЗВЫЧАЙНЫХ СИТУАЦИЙ ТЕХНОГЕННОГО ХАРАКТЕРА

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

Основными причинами возникновения дорожно-транспортных происшествий могут являться:

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

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

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

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

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

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

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

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

Номенклатура, количество и места размещения первичных средств пожаротушения устанавливаются в зависимости от вида горючего материала, объемно-планировочных решений здания, сооружения или строения, параметров окружающей среды и мест размещения обслуживающего персонала.

Планировочная структура застройки, размещение объектов, инженерных и транспортных сетей в проекте выполнена с учетом требований Федерального закона от 22 июля 2008 г. № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности». Согласно вышеуказанному Закону обеспечивается

нормативная транспортная доступность машин пожарной охраны. Проектом не предусматривается размещение на данной территории пожарного депо.

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

6.3 МЕРОПРИЯТИЯ ПО ПРЕДОТВРАЩЕНИЮ ЧРЕЗВЫЧАЙНЫХ СИТУАЦИЙ ПРИРОДНОГО ХАРАКТЕРА

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

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

Опасные геологические и гидрологические процессы.

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

- высокая сейсмическая активность (сейсмичность района по карте ОСР-97-А -8 баллов, категория грунтов по сейсмическим свойствам – вторая, сейсмичность площадки строительства – 8 баллов (СНКК 22-301-2000. Строительство в сейсмических районах Краснодарского края);

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

Технические решения, принятые в рамках проекта, учитывают негативное воздействие опасных природных процессов.

Техногенная нагрузка на участке и прилегающей к нему территории значительная. На земельном участке расположены существующие здания и сооружения, имеются пешеходные дорожки, проходят коммуникации (водопровод, канализация, кабельные линии электропередач). По северной границе участка работ - автодорога Джубга-Сочи, по южной – освоенный песчаный пляж с набережной. Вблизи от территории исследований расположены многочисленные базы отдыха.

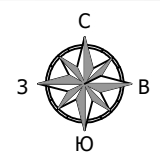
В целом проектируемая территория благоприятна для временного проживания и здорова в санитарном отношении. При освоении территории на каждом отдельном участке, под каждый объект проведены детальные инженерно-геологических изыскания.

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

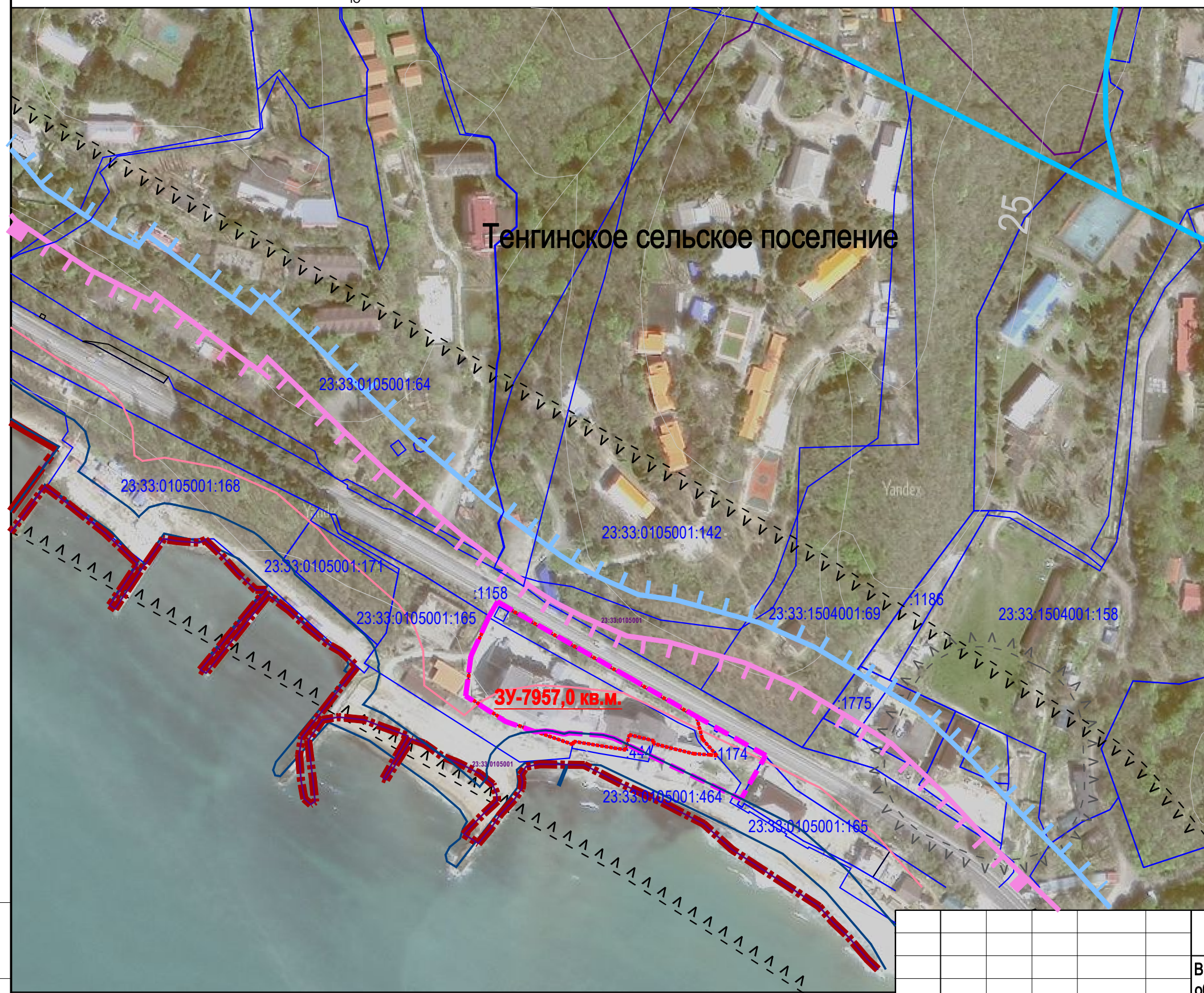
Для защиты зданий, сооружений и строительных коммуникаций от воздействия молнии применяются различные способы: установка молниеприемников, токоотводов и заземлителей, экранирование и др.

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

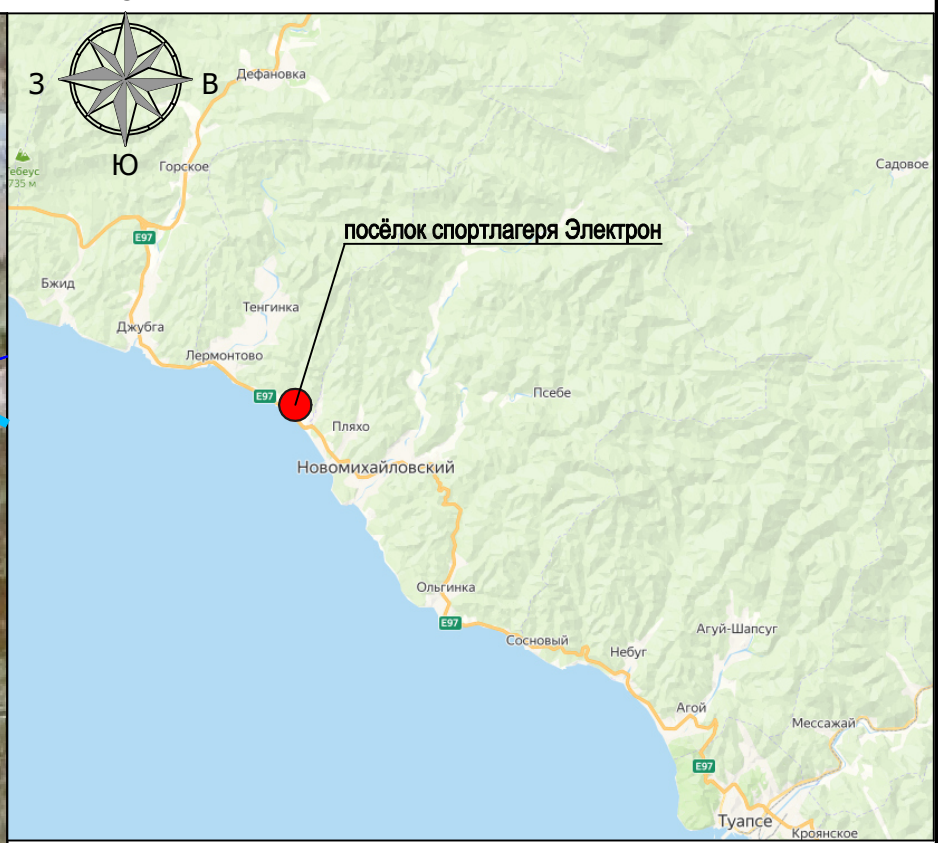
Тип и размещение устройств молниезащиты выбираются на стадии проектирования нового объекта, чтобы иметь возможность максимально использовать проводящие элементы последнего. Это облегчит разработку и исполнение устройств молниезащиты, совмещенных с самим зданием, позволит улучшить его эстетический вид,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



Фрагмент спутниковой карты.



Ситуационный план.



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

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

ПРИМЕЧАНИЕ:

1. Согласно картам градостроительного зонирования ПЗЗ Тенгинского сельского поселения, проектируемый земельный участок расположен в зоне размещения объектов курортно-рекреационного комплекса и туризма (P2);
2. Площадь проектируемого земельного участка **ЗУ - 7957,0 кв.м.**
3. Площадь зоны планируемого размещения объектов кап. строительства на территории **ЗУ - 6750,0 кв. м.;**
4. Площадь элемента планировочной структуры **- 9465,0 кв.м.**

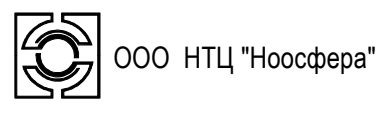
Краснодарский край, Туапсинский район

Внесение изменений в документация по проекту планировки территории по объекту: «Гостиница, расположенная по адресу: Краснодарский край, р-н Туапсинский, с. Лермонтово, ул. Автодорога М-27 Дзюбга-Сочи, уч. 6»

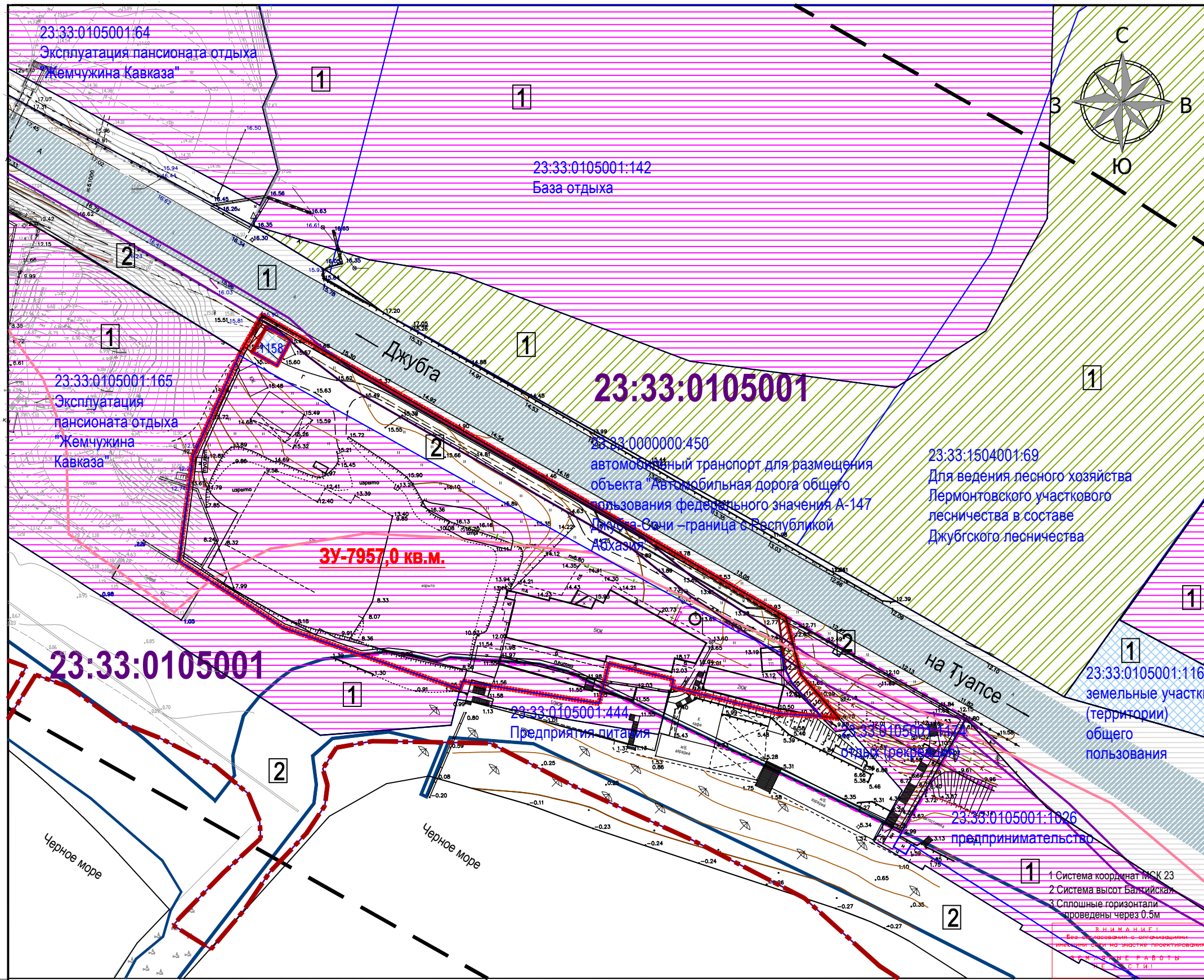
Изм.	Кол.уч.	Лист	НДОК.	Подпись	Дата
	ГИП	Галаган М.В.		<i>М.В. Галаган</i>	11.23
	Исполнитель	Верхолетова О.Д.		<i>О.Д. Верхолетова</i>	

Проект планировки территории (материалы обоснования)	Стадия	Лист	Листов
	ППТ	1	6

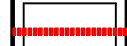



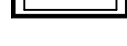
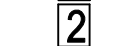


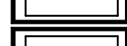









Карта (фрагмент карты) планировочной структуры сельского поселения с отображением границ элементов планировочной структуры
М 1:3000



Имя, Имя.И, В.О.И.И., Подпись и дата



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

-  Границы проекта планировки (материалы обоснования)
-  Границы элемента планировочной структуры
-  Границы Тенгинского поселения
-  Границы участков на кадастровом учете
-  Границы кадастровых кварталов
-  Существующие объекты
-  1 Земельные участки, учтенные в кадастре
-  2 Неучтенные земли Тенгинского сельского поселения
-  Земельные участки для ведения лесного хозяйства
-  Земельные участки заняты автодорогами
-  Земельные участки для рекреационной деятельности
-  Земельные участки под иными объектами специального назначения
-  Сервитуты для прохода и проезда к территории общего пользования; к ЗУ с КН 23:33:0105001:1158
-  Береговая полоса (территория общего пользования)
-  Прибрежная защитная полоса
-  Водоохранная зона
-  С33 автодороги
-  Охранная зона линий и сооружений связи

1 Система координат МСК 23
2 Система высот Балтийская
3 Сплошные горизонталы проведены через 0,5м

ВНИМАНИЕ!
Без согласования с заказчиком
использовать материалы проектной документации
НЕЛЬЗЯ РАБОТАТЬ
РЕАКТИВНО

ПРИМЕЧАНИЕ:

1. Согласно картам градостроительного зонирования П33 Тенгинского сельского поселения, проектируемый земельный участок расположен в зоне размещения объектов курортно-рекреационного комплекса и туризма (P2);
2. Площадь проектируемого земельного участка **ЗУ1- 7957,0 кв.м.**
3. Площадь зоны планируемого размещения объектов кап. строительства на территории **ЗУ1 - 6756,0 кв. м.;**
4. Площадь элемента планировочной структуры - **9465,0 кв.м.**

Изм.	Кол.уч.	Лист	НдоК.	Подпись	Дата
	ГИП	Галаган М.В.		<i>Галаган М.В.</i>	11.23
	Исполнитель	Верхолетова О.Д.		<i>Верхолетова О.Д.</i>	


Краснодарский край, Туапсинский район

Внесение изменений в документация по проекту планировки территории по объекту: «Гостиница, расположенная по адресу: Краснодарский край, р-н Туапсинский, с. Лермонтово, ул. Автодорога М-27 Дзубга-Сочи, уч. 6»

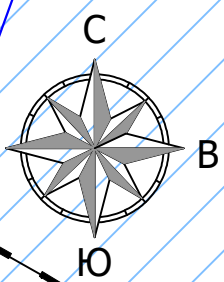
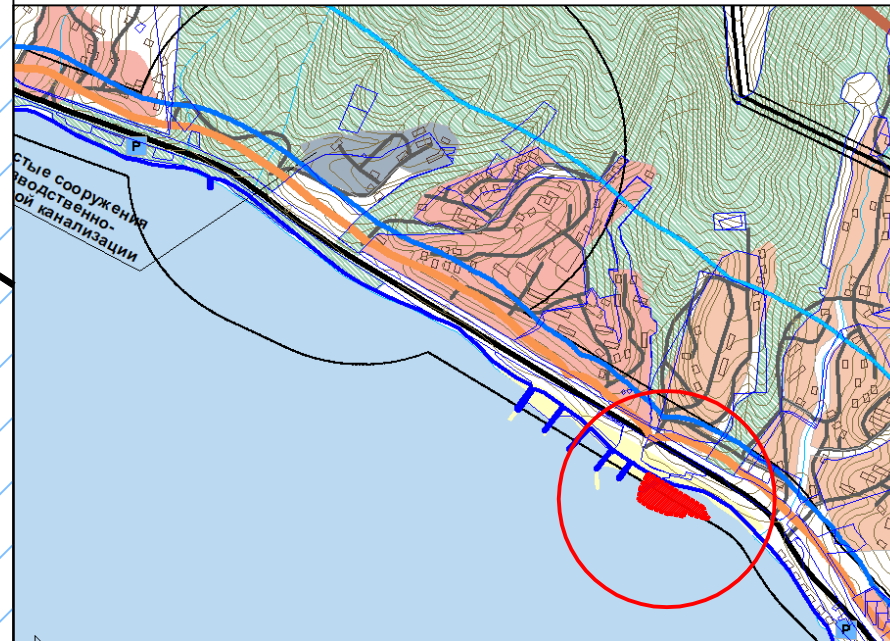
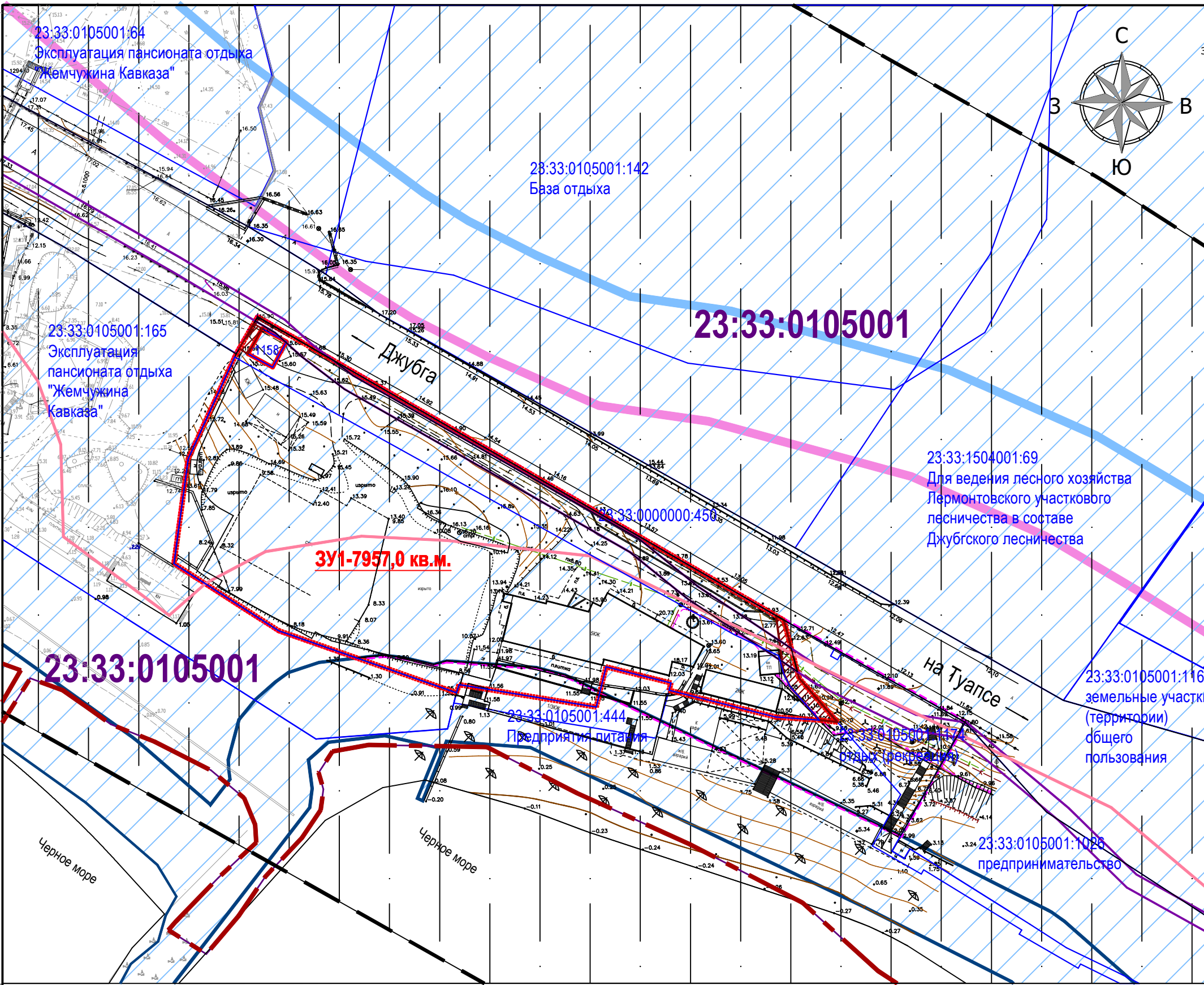
Проект планировки территории (материалы обоснования)

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

 ООО НТЦ "Ноосфера"

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



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- Границы проекта планировки (утверждаемая часть)
- Границы элемента планировочной структуры (материалы обоснования)
- Границы Тенгинского поселения
- Границы участков на кадастровом учете
- Границы кадастровых кварталов
- Существующие объекты
- Сервитуты для прохода и проезда к территории общего пользования; к ЗУ с КН 23:33:0105001:1158
- Береговая полоса (территория общего пользования)
- Прибрежная защитная полоса
- Водоохранная зона
- С33 автодороги
- Охранная зона линий и сооружений связи
- Зоны санитарной охраны курортов

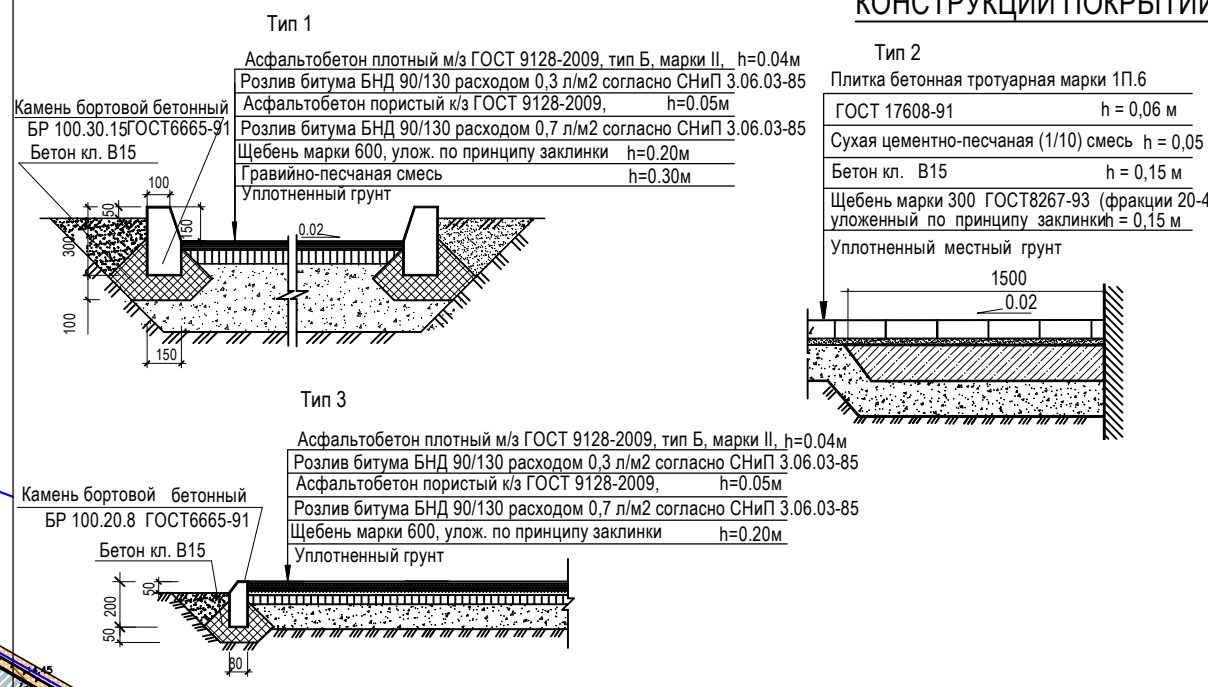
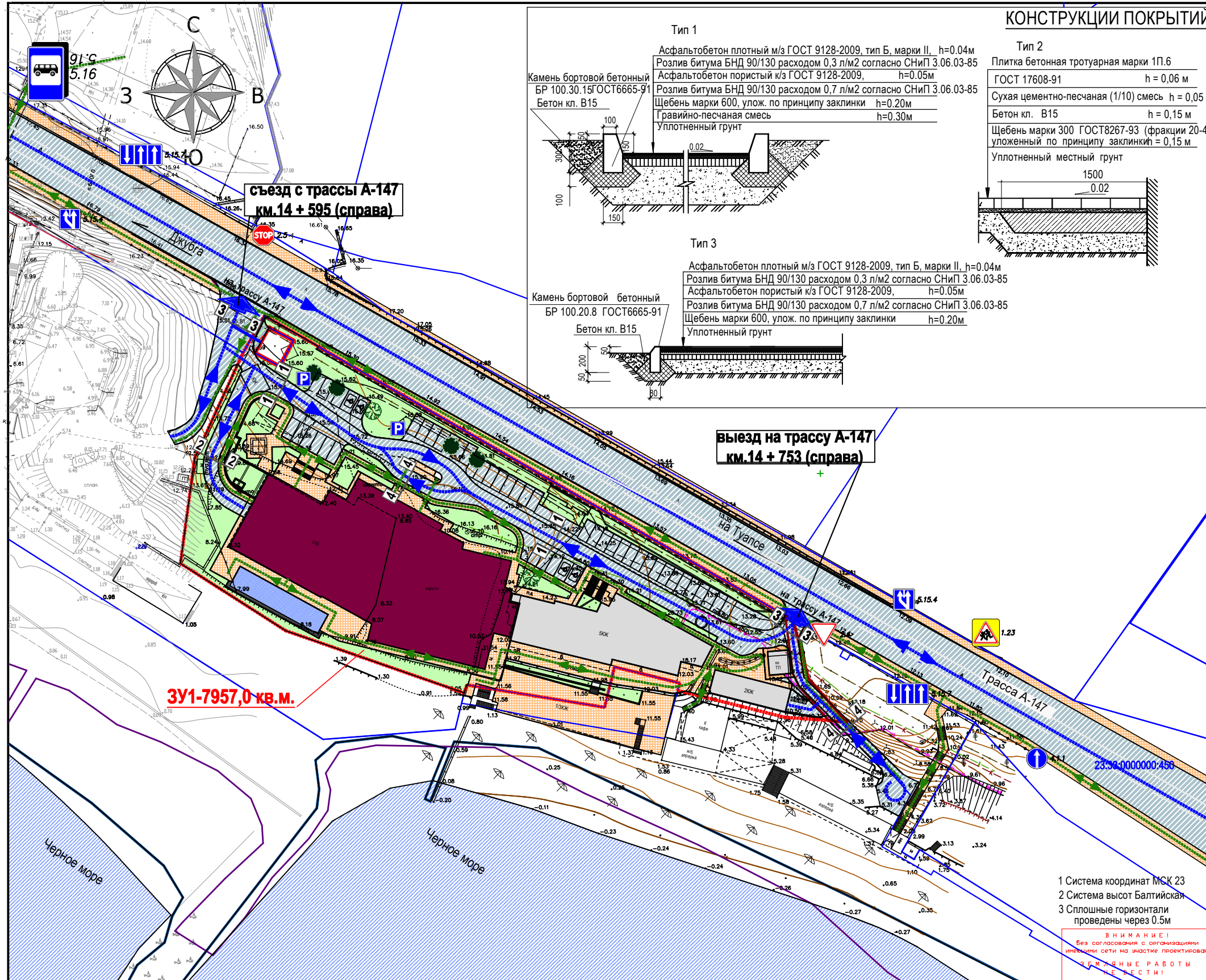
ПРИМЕЧАНИЕ:

1. Согласно картам градостроительного зонирования ПЗЗ Тенгинского сельского поселения, проектируемый земельный участок расположен в зоне размещения объектов курортно-рекреационного комплекса и туризма (P2);
2. Площадь проектируемого земельного участка **ЗУ1- 7957,0 кв.м.**
3. Площадь элемента планировочной структуры **- 9465,0 кв.м.**
4. Согласно материалам обоснования генеральных планов поселений муниципального образования Туапсинский район границы зон санитарной охраны курортов в утвержденном проекте Округа санитарной охраны курортов Туапсинского района указаны некорректно, цифровая версия отсутствует, в государственный реестр кадастра недвижимости границы не включены. Границы зон санитарной охраны курортов Туапсинского района не утверждены в соответствии с Федеральным законом от 23.02.1995 г. №26-ФЗ "О природных лечебных ресурсах, лечебно-оздоровительных местностях и курортах".

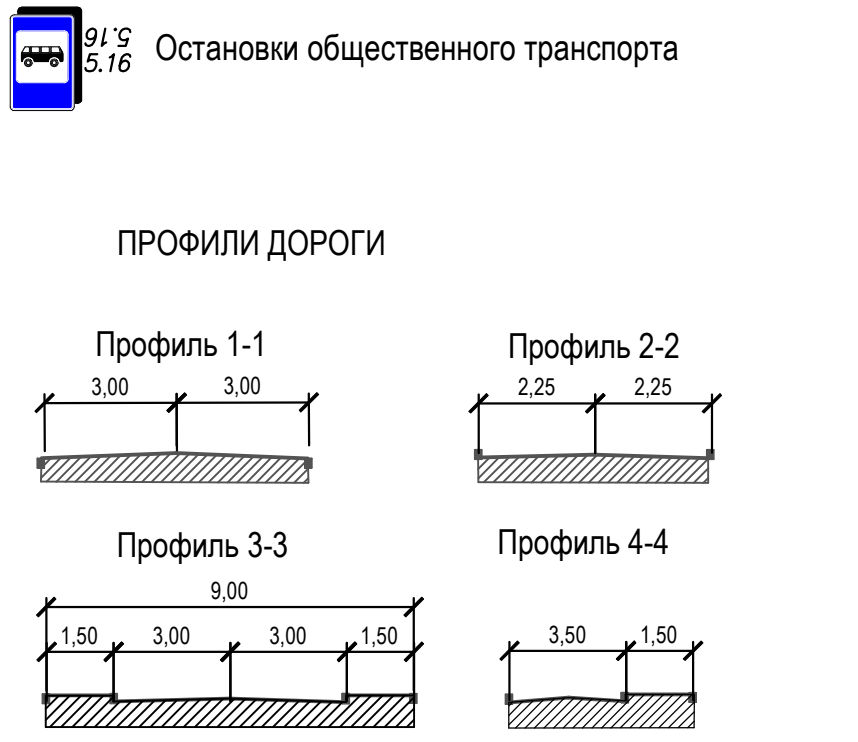
Изм.	Кол.уч.	Лист	НДОК.	Подпись	Дата
	ГИП	Галаган М.В.		<i>М.В. Галаган</i>	11.23
	Исполнитель	Верхолетова О.Д.		<i>О.Д. Верхолетова</i>	

Краснодарский край, Туапсинский район			
Внесение изменений в документация по проекту планировки территории по объекту: «Гостиница, расположенная по адресу: Краснодарский край, р-н Туапсинский, с. Лермонтово, ул. Автодорога М-27 Джубга-Сочи, уч. 6»			
Проект планировки территории (материалы обоснования)	Стадия	Лист	Листов
	ППТ	3	6
Схема границ зон с особыми условиями территории		ООО НТЦ "Ноосфера"	
Схема границ территорий объектов культурного наследия. М 1:1000			

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



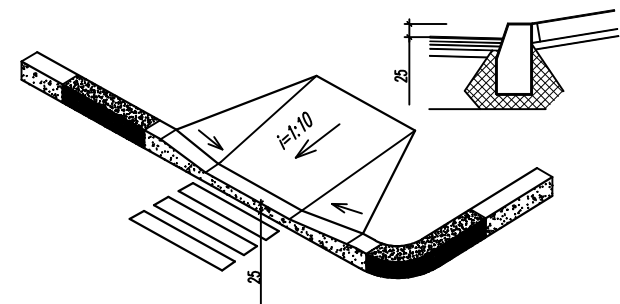
- ### УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ
- Границы проекта планировки (утверждаемая часть)
 - Границы элемента планировочной структуры (материалы обоснования)
 - Проектируемые, реконструируемые объекты
 - Существующие объекты
 - Границы участков на кадастровом учете
 - Границы кадастровых кварталов
 - Проезды, автостоянки
 - Элементы пешеходных связей, отмостки, площадки
 - Озеленение
 - Сервитуты для прохода и проезда к территории общего пользования; к ЗУ с КН 23:33:0105001:1158
 - Пути движения транспорта
 - Въезд/выезд на автодорогу А-147 (ул.Новороссийское шоссе)
 - Пути пешеходов
 - 91'с 5.16 Остановки общественного транспорта



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

МЕСТА СЪЕЗДОВ (ПАНДУСЫ) НА ПЕРЕСЕЧЕНИИ ТРОТУАРОВ С ПРОЕЗЖЕЙ ЧАСТЬЮ

обозначение на плане 5 - 5



Изм.	Кол.уч.	Лист	НдоК.	Подпись	Дата
Исполнитель	Верхолетова	О.Д.			11.23

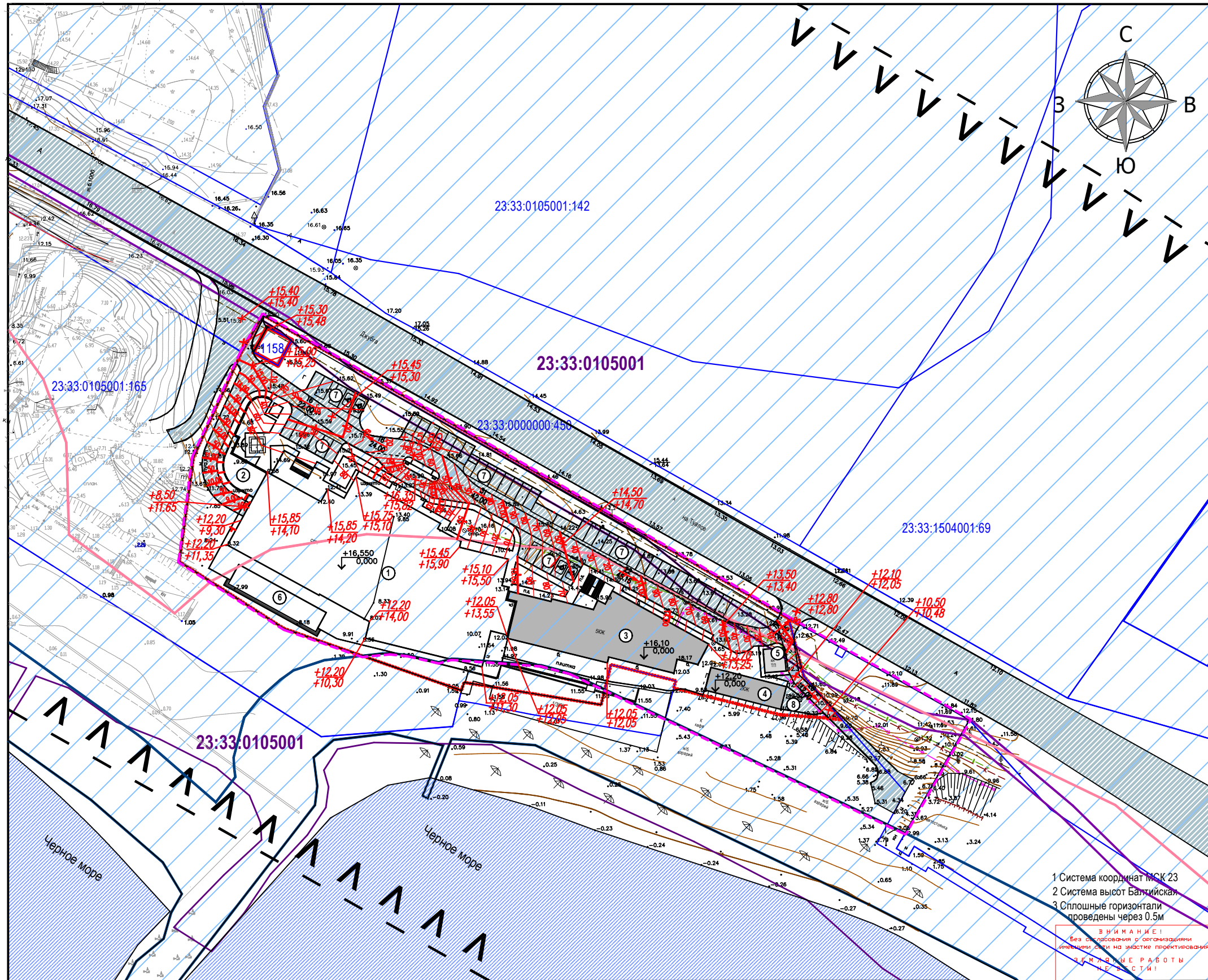
Краснодарский край, Туапсинский район

Внесение изменений в документация по проекту планировки территории по объекту: «Гостиница, расположенная по адресу: Краснодарский край, р-н Туапсинский, с. Лермонтово, ул. Автодорога М-27 Джубга-Сочи, уч. 6»













Проект планировки территории (материалы обоснования)	Стадия	Лист	Листов
	ППТ	4	6

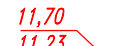

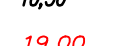
Схема организации движения транспорта (включая транспорт общего пользования) и пешеходов, отражающая местоположение объектов транспортной инфраструктуры и учитывающая сущ. и прогнозные потребности в транспортном обеспечении на территории. Схема организации улично-дорожной сети М 1:1000

ООО НТЦ "Ноосфера"



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

-  Границы проекта планировки (утверждаемая часть)
-  Границы элемента планировочной структуры (материалы обоснования)
-  Проектируемые, реконструируемые объекты
-  Существующие объекты
-  Границы участков на кадастровом учете
-  Границы кадастровых кварталов
-  Проезды, автостоянки
-  Прибрежная защитная полоса
-  Береговая полоса
-  Водоохранная зона
-  СЗЗ автодороги
-  Охранная зона линий и сооружений связи

-  $\frac{11,70}{11,23}$ проектная отметка верха планировки
существующая отметка поверхности земли
-  $\frac{4\%}{10,50}$ уклон в промилях
направление падения рельефа
расстояние в метрах
-  $19,00$ Проектная горизонталь

Экспликация зданий и сооружений	
№	Наименование
1	Гостиница 4*
2	Пожарные резервуары
3	Гостиница
4	Здание дома персонала гостиницы
5	ТП
6	Открытый бассейн
7	Открытые автопарковки на 50 м/м
8	Площадка для сбора мусора

1 Система координат МСК 23
2 Система высот Балтийская
3 Сплошные горизонтали
проведены через 0,5м

ВНИМАНИЕ!
Без согласования с организационно-техническим отделом на участке проектирования запрещены работы по изменению рельефа!

ПРИМЕЧАНИЕ:

1. Согласно картам градостроительного зонирования ПЗЗ Тенгинского сельского поселения, проектируемый земельный участок расположен в зоне размещения объектов курортно-рекреационного комплекса и туризма (P2);
2. Площадь проектируемого земельного участка **ЗУ1 - 7957,0 кв.м.**
3. Площадь элемента планировочной структуры **- 9465,0 кв.м.**

Краснодарский край, Туапсинский район

Внесение изменений в документация по проекту планировки территории по объекту: «Гостиница, расположенная по адресу: Краснодарский край, р-н Туапсинский, с. Лермонтово, ул. Автодорога М-27 Джубга-Сочи, уч. 6»

Изм.	Кол.уч.	Лист	НДОК.	Подпись	Дата
	ГИП	Галаган М.В.			11.23
Исполнитель	Верхолетова О.Д.				

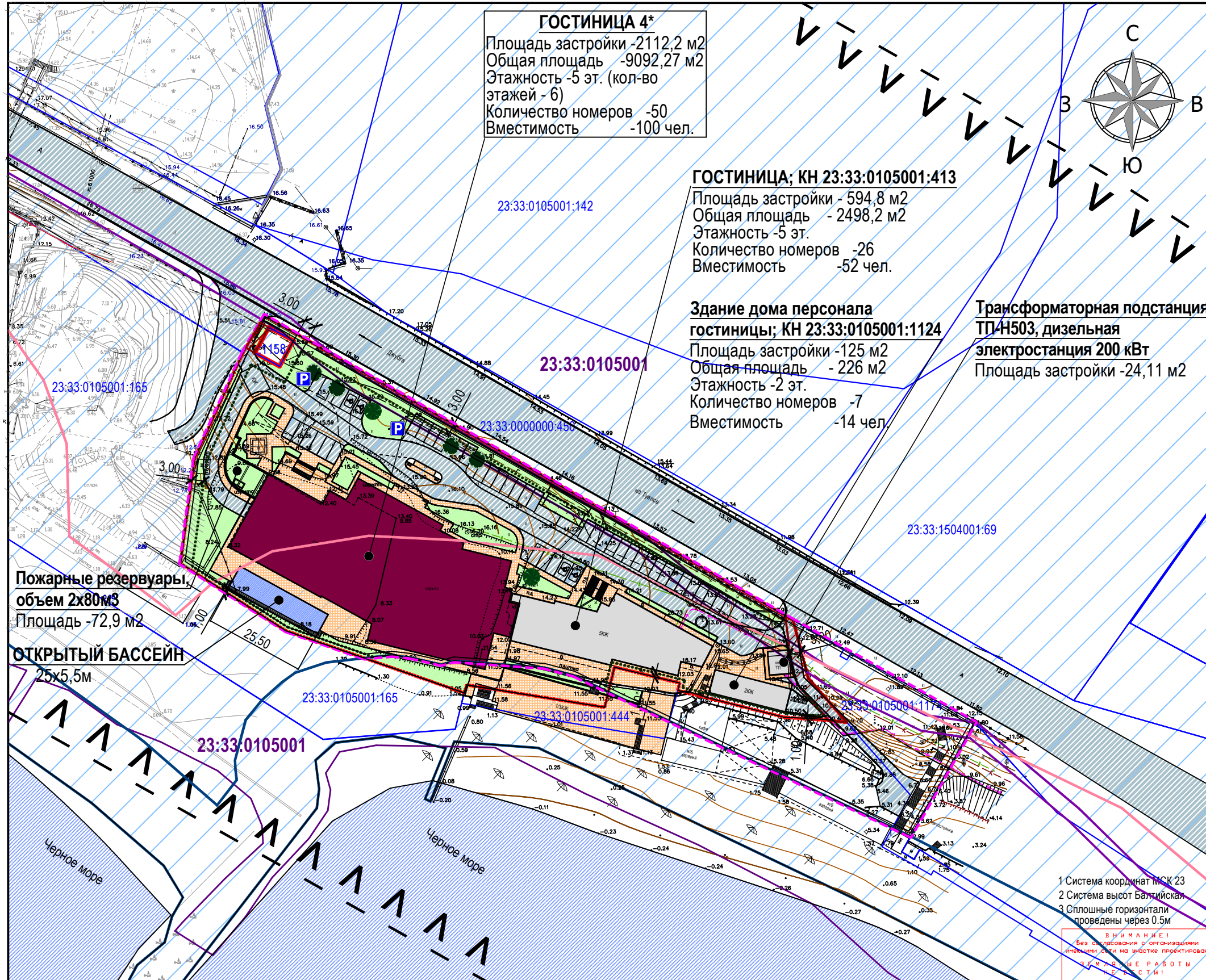
Проект планировки территории (материалы обоснования)

Схема вертикальной планировки, инженерной подготовки и инженерной защиты территории М 1:1000

Стадия	Лист	Листов
ППТ	5	6

 ООО НТЦ "Ноосфера"

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



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- Границы проекта планировки (утверждаемая часть)
- Границы элемента планировочной структуры (материалы обоснования)
- Проектируемые, реконструируемые объекты
- Существующие объекты
- Границы участков на кадастровом учете
- Границы кадастровых кварталов
- Проектируемые границы зон планируемого размещения объектов кап. строительства (линии минимального отступа от границ ЗУ)
- Проезды, автостоянки
- Элементы пешеходных связей, отмостки, площадки
- Озеленение
- Сервитуты для прохода и проезда к территории общего пользования (площадь ЧЗУ1 - 83 кв.м.); к ЗУ с КН 23:33:0105001:1158 (площадь ЧЗУ2 - 18 кв.м.)
- Прибрежная защитная полоса (площадь ЧЗУ - 3624 кв.м.)
- Береговая полоса (площадь ЧЗУ - 326 кв.м.)
- Водоохранная зона (площадь ЧЗУ - 7957 кв.м.)
- С33 автодороги (площадь ЧЗУ - 7957 кв.м.)
- Охранная зона линий и сооружений связи (площадь ЧЗУ - 602 кв.м.)

ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ :

- Площадь формируемого земельного участка ЗУ1 - 7957 кв.м.;
- Площадь застройки (проектируемой) - 2212,2 кв.м (27,8%);
- Площадь застройки (существующей) - 769,01 кв.м (9,66%);
- Площадь озеленения - 2822,28 кв.м (35,4%);
- Площадь твердых покрытий - 2153,51 кв.м (27,06%)
- КИТ - не нормируется для гостиниц;
- Количество надземных этажей - 5; (этажность зданий выполнена с учетом требований к высотности зданий в соответствии с НГП Краснодарского края (изм.12.09.2022г №222)
- Количество подземных этажей - 1
- Парковочные места - 60 машиномест (в т.ч. 10 м/м на территории закрытой парковки в -1 этаже проектируемого здания.
- Данные об общей площади проектируемого здания:
Общая площадь - 9092,27 кв.м,
Общая площадь номерного фонда - 7133,75 кв.м.

1 Система координат МСК 23
2 Система высот Балтийская
3 Сплошные горизонтали проведены через 0.5м

ВНИМАНИЕ!
Без согласования с организацией, действующей на объекте проектирования, НЕ ПРОВОДИТЬ РАБОТЫ ПО СТРОИТЕЛЬСТВУ!

ПРИМЕЧАНИЕ:

1. Согласно картам градостроительного зонирования П33 Тенгинского сельского поселения, проектируемый земельный участок расположен в зоне размещения объектов курортно-рекреационного комплекса и туризма (P2);
2. Площадь проектируемого земельного участка **ЗУ1 - 7957,0 кв.м.**
3. Площадь зоны планируемого размещения объектов кап. строительства на территории **ЗУ1 - 6756,0 кв. м.;**
4. Линии минимального отступа нанесены с учетом выданной ранее документации, получившей положительное заключение экспертизы № 23-2-1-2-020004-2021 от 22.04.2021 г. (ООО «КОИН-С»);
5. Площадь элемента планировочной структуры - **9465,0 кв.м.**

Изм.	Кол.уч.	Лист	НдоК.	Подпись	Дата
				Галеган М.В.	11.23
				Верхолетова О.Д.	

Краснодарский край, Туапсинский район

Внесение изменений в документация по проекту планировки территории по объекту: «Гостиница, расположенная по адресу: Краснодарский край, р-н Туапсинский, с. Лермонтово, ул. Автодорога М-27 Джубга-Сочи, уч. 6»

Проект планировки территории (материалы обоснования)	Стадия	Лист	Листов
	ППТ	6	6

Варианты планировочных и объемно-пространственных решений застройки территории в соответствии с проектом планировки территории М1:1000

ООО НТЦ "Ноосфера"

Имя, Имя, Имя, Подпись и дата, Взам. инв. N