



Россия
Общество с ограниченной ответственностью
«Линии города»
350065, г. Краснодар, ул. Кружевная, д 6, оф 20
ИНН 2312309253 КПП 231201001
ОГРН 1222300019699

**Документация по планировке территории (проект
планировки территории и проект межевания
территории) планировки территории жилого района
«Восточный», расположенного по адресу:
Краснодарский край, Темрюкский район, г. Темрюк**

**1/23/07-2024-ДПТ
ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ**

Материалы по обоснованию
Пояснительная записка
Чертежи

Том 2
(листы 2-9)

Краснодар 2024



Россия
Общество с ограниченной ответственностью
«Линии города»
350065, г. Краснодар, ул. Кружевная, д 6, оф 20
ИНН 2312309253 КПП 231201001
ОГРН 1222300019699

**Документация по планировке территории (проект
планировки территории и проект межевания
территории) планировки территории жилого района
«Восточный», расположенного по адресу:
Краснодарский край, Темрюкский район, г. Темрюк**

**1/23/07-2024-ДПТ
ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ**

**Материалы по обоснованию
Пояснительная записка
Чертежи**

**Том 2
(листы 2-9)**

Директор



Рагозинский О.Г.

Краснодар 2024

Обозначение			Наименование					Примечание		
1/23/07-2024-ДПТ-ПЗ 2			Материалы по обоснованию проекта планировки территории. Пояснительная записка Содержание тома Состав градостроительной документации 1 Анализ современного состояния территории 1.1 Размещение территории проектирования в планировочной структуре поселения 1.2 Описание природно-климатических условий территории, в отношении которой разрабатывается проект планировки территории 1.3 Характеристика существующего состояния территории 1.4 Планировочные ограничения (зоны с особыми условиями использования территории) 2 Обоснование определения границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства 3 Обоснование соответствия планируемых параметров, местоположения и назначения объектов регионального значения, объектов местного значения нормативам градостроительного проектирования и требованиям градостроительных регламентов, а также применительно к территории, в границах которой предусматривается осуществление комплексного развития территории, установленным правилами							
						1/23/07-2024-ДПТ-ПЗ 2				
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата					
						Содержание тома		Стадия	Лист	Листов
					ДПТ			3	50	
Разработал	Рагозинский							ООО «ЛИНИИ ГОРОДА»		

Обозначение			Наименование			Примечание
			землепользования и застройки расчетным показателям минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетным показателям максимально допустимого уровня территориальной доступности таких объектов для населения 4 Варианты планировочных и (или) объемно-пространственных решений застройки территории 5 Результаты инженерных изысканий 6 Перечень мероприятий по защите территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, в том числе по обеспечению пожарной безопасности и по гражданской обороне 7 Перечень мероприятий по охране окружающей среды 8 Обоснование очередности планируемого развития территории Исходные документы: - постановление администрации Темрюкского городского поселения Темрюкского района от 04.06.2024 №666; - постановление администрации Темрюкского городского поселения Темрюкского района от 08.08.2024 №921; - письмо главы Темрюкского городского поселения Темрюкского района от 21.08.2024 №01-30/4944; - сведения управления государственной охраны объектов культурного наследия администрации Краснодарского края; - протокол от 14.08.2024 №22-17-153/24.			
			1/23/07-2024-ДПТ-ПЗ 2			Лист
						4

Обозначение		Наименование				Примечание
1/23/07-2024-ДПТ лист 2		ГРАФИЧЕСКИЕ МАТЕРИАЛЫ: Фрагмент карты планировочной структуры территории городского округа с отображением границ элементов планировочной структуры. М 1:10000				
1/23/07-2024-ДПТ лист 3		Схема организации движения транспорта (включая транспорт общего пользования) и пешеходов, отражающую местоположение объектов транспортной инфраструктуры и учитывающую существующие и прогнозные потребности в транспортном обеспечении на территории. Схема организации улично-дорожной сети. М 1:2000				
1/23/07-2024-ДПТ лист 4		Схема границ территорий объектов культурного наследия. М 1:5000				
1/23/07-2024-ДПТ лист 5		Схема границ зон с особыми условиями использования территории. М 1:5000				
1/23/07-2024-ДПТ лист 6		Схема, отображающая местоположение существующих объектов капитального строительства, в том числе линейных объектов, объектов, подлежащих сносу, объектов незавершенного строительства, а также подходы к водным объектам общего пользования и их береговым полосам. М 1:5000				
1/23/07-2024-ДПТ лист 7		Вариант планировочного решения застройки территории в соответствии с проектом планировки территории. М 1:2000				
1/23/07-2024-ДПТ лист 8		Схема вертикальной планировки территории, инженерной подготовки и инженерной защиты территории. М 1:5000				
						Лист
						5

1 Анализ современного состояния территории

1.1 Размещение территории проектирования в планировочной структуре поселения

В административном отношении территория проектируемого жилого района, предназначенного для освоения в целях жилищного строительства, расположена в Краснодарском крае, муниципальном образовании Темрюкское городское поселение Темрюкского района, в городе Темрюк, на территории жилого района «Восточный». Проект планировки территории разработан на территорию площадью 174 га.

1.2 Описание природно-климатических условий территории, в отношении которой разрабатывается проект планировки территории

Территория Темрюкского района Краснодарского края относится к геоморфологическим провинциям «Предгорные депрессии и возвышенности» (Крымско-Кавказская страна) и «Большой Кавказ», район подготовки ДПТ расположен на левобережной наклонной террасированной части Западно-Кубанской равнины.

Западно-Кубанская равнина разделяется на три части: левобережную наклонную террасированную равнину, правобережную аллювиальную равнину и дельту р. Кубани. Левобережная наклонная террасированная равнина сложена аллювиальными и аллювиально-пролювиальными отложениями. Уступы террас хорошо выражены и имеют субширотное направление на водоразделах притоков Кубани.

Равнина находится в полосе предгорного прогиба со сложным геологическим строением (Западно-Кубанский прогиб). Она сложена верхнеплиоценовыми песчано-глинистыми отложениями и имеет преимущественно аккумулятивный характер с подчиненным проявлением эрозионных процессов. То есть, у ее поверхности под лессовидными отложениями залегают древнеаллювиальные глины, пески и галечники на размытых речных террасах реки Кубани и ее некоторых притоков. Причем Западная часть равнины представляет собой довольно узкую низменную полосу, зажатую между рекой Кубанью и горами.

Климат умеренно-континентальный, зима не продолжительная при средней

						1/23/07-2024-ДПТ-ПЗ 2	Лист
							7

дневной температуре +5 – 8 градусов.

Темрюкский район характеризуется равнинным и грядово-холмистым рельефом с грязевыми сопками, степными пространствами, множеством лиманов.

Гряды располагаются параллельно друг другу, ориентированы в северо-восточном и северо-западном направлениях, разделены плоскими долинообразными понижениями. В строении этих складок основная роль принадлежит третичным известнякам, мергелям и песчаникам, которые покрыты четвертичными глинистыми отложениями.

Восточная часть района занята плавнями. Понижения между цепями холмов и сопками часто заполнены водой и образуют многочисленные и довольно крупные озера и лиманы.

Перешеек полуострова характеризуется обилием лиманов, которые представляют собой морские заливы с плоским дном (заливы Таманский, Динской); узким «гирлом» соединен с морем Ахтанизовский лиман. Часть лиманов уже превратилась в замкнутые озера (Яновского, Соленое).

Геоморфологической особенностью Таманского полуострова являются бездействующие и действующие грязевые сопки. Насчитывается до 39 грязевых вулканов, из которых наиболее известны Карабетова гора, Ахтанизовская сопка, Миска. В результате деятельности грязевых вулканов на поверхности земли образуются грязевые сопки высотой 80 м и диаметром до 2 км.

Геолого-геоморфологическую ценность в районе представляют мысы Тузла, Панагия, Железный Рог. Сопочный рельеф, вытянувшийся от ст. Тамани до Ахтанизовского лимана является уникальным, состоящим из цепи действующих грязевых вулканов и сопок в зачаточном состоянии, возвышающимися на 80-160 м над уровнем моря.

В тектоническом отношении зона Таманского полуострова представляет область развития структур диапирового типа, с которыми неразрывно связаны грязевые вулканы и нефтепроявления.

Таманский полуостров сложен третичными отложениями, которые представлены, главным образом, глинами с прослоями мергелей, известняков, алевроитов и мергелей. В районах распространения майкопских глин, где уклон поверхности превышает 5-7°, вся

их площадь оказывается подверженной оползневым подвижкам. Интенсивность развития оползней в майкопских глинах и их мощность резко возрастают при наличии абразии и боковой эрозии, а также при возведении на них искусственных сооружений. Основными типами смещения майкопских глин являются земляные потоки, оползни пластических масс, течение грунта под дерновым покровом, скатывание дернового покрова по алювиальной толще.

По побережью Азовского моря распространены древние оползни коренных пород по напластованиям и трещинам отдельности, а современные оползни в виде оползней - оплывин – земляных потоков.

Сейсмичность района характеризуется 8 баллами. Таким образом, при проектировании и строительстве объектов в районе необходимо проведение дополнительных инженерно-геологических изысканий.

Сгонно-нагонные явления широко распространены в пойме и дельте р. Кубань, а также на косах и пересыпях, где абсолютные отметки не более 1,5-2,0 м. В периоды сильных штормов высота сгонно-нагонных вод достигает 4,0 м.

Абразионная деятельность моря ограничивается сравнительно узкой прибрежной полосой, занятой косами, пересыпями, пляжами и абразионным уступом. Она проявляется в сносе и перемещении песчано-ракушечного материала, в разрушении морских берегов и берегоукрепительных сооружений, в размыве коренного берега.

Эоловые явления наблюдаются на участках развития песчано-ракушечных кос пересыпей, пляжей.

Грунты территории представлены макропористыми пылеватыми суглинками. Расчетное сопротивление на суглинки при закладке фундаментов на глубину 1,5-2,0 м составляет 2,0-2,5 кг/см² в западной части и 1,0 кг/см² в восточной.

Восточная часть района характеризуется низким стоянием грунтовых вод (ниже 3 м) от поверхности, западной части района и дельте р. Кубань свойственна заболоченность местности типа плавней.

По почвенно-географическому районированию территория входит в Приазово-Предкавказскую провинцию зоны обыкновенных и южных черноземов, Таманский почвенный округ. По агропочвенному районированию территорию района можно разделить на три почвенных подрайона:

1. Каштановых почв и черноземов каштановых карбонатных. Подрайон охватывает западную, наиболее засушливую часть территории;

2. Черноземов каштановых слабовыщелоченных и выщелоченных. Местоположение – центральная и восточная часть;

3. Лугово-степных и болотных почв. Расположен в восточной плавневой части Темрюкского района.

Довольно большое распространение на территории района имеют интразональные почвы – солонцы и солончаки. Имеются смытые почвы и наносы, слабо затронутые почвообразованием.

Береговая часть представляет собой сложный район в отношении гидродинамических процессов. Наиболее характерной чертой современной динамики берегов Азовского моря является повсеместный размыв, обусловленный природными факторами и деятельностью человека. Не опасными в этом отношении являются лишь Южный район, примыкающий к Соленому озеру и район поселку Кучугуры.

Между мысами Панагия и Тузла происходит интенсивное наступление моря на сушу (в среднем по одному метру в год). На это указывают скалы среди моря, геологическое строение морского дна, подводные археологические раскопки на Фанагории.

В пределах Таманской гидрогеологической складчатой области, представляющей собой систему малых артезианских бассейнов, сложенных песчано-глинистыми миоцен-плиоценовыми отложениями, преобладают напорные межпластные поровые и порово-трещинные воды.

Наиболее мощные и водообильные водоносные горизонты относятся к среднему и верхнеплиоценовому водоносному комплексу, объединяющему отложения нижнего плиоцена, миоцена, эоцена, палеоцена. Они имеют ограниченное распространение на поверхности, слагая небольшие куполовидные антиклинальные возвышенности, разделяемые пологими синклинальными долинами.

Синклинальные структуры представляют собой небольшие артезианские бассейны, в строении которых принимают участие слабонапорные водоносные горизонты среднего плиоцена. В молодых отложениях четвертичных и верхнеплиоценовых заключены пресные, иногда слабосоленоватые воды. Основные

запасы вод приурочены к синклинальным прогибам.

В гидрогеологическом отношении район представляет собой систему небольших артезианских бассейнов, выполненных обычно песчано-глинистыми плиоценовыми отложениями, и разделенных между собой антиклинальными грядами, сложенными практически водонепроницаемыми миоценовыми породами. Таких бассейнов на Таманском полуострове пять: Сенновский (эксплуатационные запасы пресных подземных вод - 2250 м³/сут.), Старотитаровский (23800 м³/сут.), Ахтанизовский (4140 м³/сут.), Таманский (2300 м³/сут.), Темрюкский.

По условиям формирования подземных вод всю территорию по меридиану поселка Сенной можно разделить на две части: западную, находящуюся в крайне тяжелом положении ввиду отсутствия на большей части территории благоприятных для формирования пресных вод условий, и восточную, имеющую по сравнению с западной частью более благоприятные гидрогеологические условия.

Больше половины площади Темрюкского района занята плавнями, лиманами, ериками. По Темрюкскому району, огибая г. Темрюк, несет свои воды р. Кубань, впадая в Азовское море.

Бассейн реки Кубань образует крупнейший гидрографический район. Длина реки оценивается в 870-907 км, а водосборная площадь – в 57,9-61,0 тыс. кв. км. Кубань разделяется на два рукава – р. Кубань и р. Протока. Водный режим нижнего течения р. Кубань зависит от сбросов выше расположенных по течению р. Кубань крупных гидроузлов: Краснодарское и Шапсугское водохранилища, Федоровский и Тиховский гидроузлы. Для этого участка р. Кубань характерно хорошо выраженное половодье с мая по август и межень в зимний период. Ледовые явления появляются в середине декабря, ледостав не продолжительный и толщина его незначительна, составляет 5-20 см. В русле реки почти ежегодно образуются заторы и зажоры, повышение уровня воды вызванный заторно-зажорными явлениями может достигать 3 метров и выше.

В 25 км от устья р. Кубань от левого берега отходит протока Старая Кубань длиной 28 км, в среднем течении она разделяется на р. Джигу, впадающую в Витязевский лиман и р. Кубанку впадающую в Кизилташский лиман. В Переволоцком узле (16 км от устья) Кубань делится на Петрушин рукав, Казачий Ерик и протоку Переволока. Петрушин рукав в Вербенском узле (2 км от устья) разделяется на рукава

Чайкинский, Средний и Голинский. Основной – Чайкинский с глубинами от 1,7 м в верхней части и до 6-7 м в нижней, остальные оба рукава имеют глубины 0,5-3 м.

Азовское море омывает берега муниципального образования Темрюкский район, несмотря на свои небольшие размеры, имеет важное народнохозяйственное значение. Прежде всего оно отличается уникально высокой рыбопродуктивностью, которая обеспечивается мелководностью моря, большим отношением объема речного стока к объему моря, что определяет низкую соленость его вод и высокую концентрацию биогенных веществ.

Мелководность и внутриконтинентальное расположение моря обуславливают большую временную изменчивость гидрологических и гидрохимических характеристик. Так, например, суточная амплитуда температуры воды в прибрежных районах может достигать нескольких градусов Цельсия, а ее многолетние изменения даже в открытых районах моря превышают 10° С. Благодаря большому количеству поступающей солнечной радиации, Азовское море имеет довольно высокую среднюю годовую температуру воды – 11,5° С. В июле–августе температура воды достигает 24–25° С, а у берегов может превышать 30° С. Зимой температура воды равна или близка к точке замерзания. Лед на Азовском море появляется ежегодно.

1.3 Характеристика существующего состояния территории

Территория подготовки документации по планировке территории расположена в восточной части города Темрюк. Подъезд к проектируемой территории осуществляется с улицы имени Калинина с севера через Карьерный переулок и Песчаный переулок, с востока – с автомобильной дороги общего пользования федерального значения А-289 через улицы Промышленная, Коллонтай, Промышленный тупик, с юга – с улицы им. Анджиевского через Цветочный переулок и проектируемые улицы.

Рельеф территории спокойный, с небольшими уклонами. В целом, территория планируемого к строительству участка и окружающая его местность в санитарно-гигиеническом отношении пригодна для освоения под жилищное строительство, с учетом проведения определенных мероприятий. До осуществления строительства необходимо произвести инженерную подготовку.

1.4 Планировочные ограничения (зоны с особыми условиями использования территории)

Планировочные ограничения (зоны с особыми условиями использования территории) представляют собой градостроительные регламенты и обременения, которые необходимо соблюдать при проектировании. Все планировочные ограничения можно представить в четырех категориях:

– ограничения природного характера (зоны охраны объектов, которые необходимо защищать от влияния антропогенных факторов, в том числе водоохранные зоны, зоны санитарной охраны источников питьевого водоснабжения, особо охраняемые природные территории и т.п.);

– ограничения техногенного характера, связанные с объектами человеческой деятельности (санитарно-защитные зоны, охранные зоны инженерных сетей и сооружений и т.д);

– ограничения по требованиям охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры);

– естественные рубежи, фактически сложившиеся рельеф, существующая застройка, геологические и иные особенности территории, которые необходимо учитывать при освоении новых территорий под размещение объектов капитального строительства.

Все вышеописанные зоны, являясь планировочными ограничениями, учитывались при принятии проектных решений.

Ограничения природного характера

Территория подготовки документации по планировке расположена:

- в границах зоны затопления территории г. Темрюк, Темрюкского поселения Краснодарского края при половодьях и паводках р. Кубань 1% обеспеченности. (23:30-6.1669);

- в границах зоны подтопления территории г. Темрюк, Темрюкского поселения Краснодарского края при половодьях и паводках р. Кубань 1% обеспеченности. (23:30-6.1670);

- в границах третьей зоны округа санитарной (горно-санитарной) охраны;
- в границах второй зоны округа санитарной (горно-санитарной) охраны.

Границы особо охраняемых природных территорий в границах территории, в отношении которой осуществляется подготовка документации по планировке территории отсутствуют.

Ограничения техногенного характера

Территория подготовки документации по планировке расположена:

- в границах санитарно-защитной зоны для Темрюкского филиала ФГБУ "Управление "Кубаньмелиоводхоз". (23:30-6.1616);
- в границах санитарно-защитной зоны для автозаправочной станции №233008. (23:30-6.1757);
- в границах минимальных расстояний до ГРС г. Темрюка (23:30-6.1768);
- в границах санитарно-защитной зоны кладбища;
- в границах охранных зон инженерных коммуникаций.

В границах санитарно-защитной зоны не допускается использования земельных участков в целях:

- размещения жилой застройки, объектов образовательного и медицинского назначения, спортивных сооружений открытого типа, организаций отдыха детей и их оздоровления, зон рекреационного назначения и для ведения дачного хозяйства и садоводства;
- размещения объектов для производства и хранения лекарственных средств, объектов пищевых отраслей промышленности, оптовых складов продовольственного сырья и пищевой продукции, комплексов водопроводных сооружений для подготовки и хранения питьевой воды, использования земельных участков в целях производства, хранения и переработки сельскохозяйственной продукции, предназначенной для дальнейшего использования в качестве пищевой продукции, если химическое, физическое и (или) биологическое воздействие объекта, в отношении которого установлена санитарно-защитная зона, приведет к нарушению качества и безопасности таких средств, сырья, воды и продукции в соответствии с установленными к ним требованиями.

В целях размещения рекреационных зон (бульваров), а также жилой застройки в границах земельного участка с кадастровым номером 23:30:1111002:255 и объекта образования в границах земельного участка с кадастровым номером 23:30:0000000:4870 требуется проведение мероприятий по сокращению санитарно-защитной зоны для Темрюкского филиала ФГБУ "Управление "Кубаньмелиоводхоз".

Ограничения по требованиям охраны объектов культурного наследия

По данным единого государственного реестра объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, перечня выявленных объектов культурного наследия, материалам архива Управления, рассматриваемая территория расположена:

- на территории и в границах зон охраны выявленного объекта археологического наследия: «Курганная группа (3 насыпи)», г. Темрюк, 1,5 км к юго-востоку от восточной развязки города. Выявленный объект археологического наследия охраняется государством в соответствии со ст. 16.1 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», включен в перечень выявленных объектов культурного наследия распоряжением комитета по охране, реставрации и эксплуатации историко-культурных ценностей (наследия) Краснодарского края от 18.12.2002 № 3-р;

- на территории и в границах зон охраны выявленного объекта археологического наследия: «Поселение «Темрюк 7», г. Темрюк, в 2,272 км восточнее отделения № 2 совхоза Комсомольский. Выявленный объект культурного наследия охраняется в соответствии со ст. 16.1 Федерального закона от 25.06.2002 г. № 73-ФЗ, включен в перечень выявленных объектов культурного наследия приказом администрации Краснодарского края от 04.09.2020 № 550-кн «О включении объектов археологического наследия в перечень выявленных объектов культурного наследия Краснодарского края;

- на территории и в границах зон охраны выявленного объекта археологического наследия: «Поселение «Темрюк 6», г. Темрюк, ул. Анджиевского. Выявленный объект археологического наследия охраняется государством в соответствии со ст. 16.1 Федерального закона от 25.06.2002 №73-ФЗ;

- на территории и в границах зон охраны выявленного объекта археологического наследия: «Курганная группа (3 насыпи)», г. Темрюк, юго-восточная окраина города, у стадиона. Выявленный объект культурного наследия охраняется государством в соответствии со ст. 16.1 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ, включен в перечень выявленных объектов культурного наследия распоряжением комитета по охране, реставрации и эксплуатации историко-культурных ценностей (наследия) Краснодарского края от 18.12.2002 №3-р.

В соответствии с ч. 3 ст. 11 Закона Краснодарского края от 23.07.2015 № 3223-КЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов РФ, расположенных на территории Краснодарского края» в качестве предупредительной меры по обеспечению сохранности объектов культурного наследия до разработки и утверждения проектов зон охраны объектов культурного наследия устанавливаются границы зон охраны в зависимости от общей видовой принадлежности объекта культурного наследия и в соответствии с данными государственного учета объектов культурного наследия. Для сохранения объектов археологического наследия городищ, селищ, усадеб установлены границы зон охраны в размере 500 метров от границ памятника по всему его периметру, для курганов высотой до 1 метра установлены границы зон охраны в размере 50 метров от границ памятника по всему его периметру, для курганов высотой до 2 метров установлены границы зон охраны в размере 75 метров от границ памятника по всему его периметру, для курганов высотой до 3 метров установлены границы зон охраны в размере 125 метров от границ памятника по всему его периметру, для курганов высотой свыше 3 метров установлены границы зон охраны в размере 150 метров от границ памятника по всему его периметру.

В случае расположения земельного участка в границах зон охраны объектов археологического наследия, в соответствии со ст. 11 Закона Краснодарского края от 23.07.2015 № 3223-КЗ необходимо:

- все виды земляных работ, связанных с разрытием грунта, на земельном участке в границах зон охраны объектов культурного наследия производить только в присутствии специалиста-археолога;
- о начале проведения земляных работ и привлекаемой специализированной организации (специалисте-археологе) сообщить государственному органу по охране

памятников в письменном виде не позднее 10-ти дней до начала работ (тел./факс (861) 268-32-23).

В соответствии с п. 4 ст. 36 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», если при земляных и строительных работах на указанном земельном участке будут обнаружены археологические предметы или объекты (фрагменты керамики, костные останки, предметы древнего вооружения, монеты, каменные конструкции, кладки и пр.) необходимо незамедлительно приостановить указанные работы и в течение трех дней со дня обнаружения направить в управление государственной охраны объектов культурного наследия администрации Краснодарского края письменное уведомление.

Управлением государственной охраны объектов культурного наследия администрации Краснодарского края выданы заключения о согласовании хозяйственного освоения земельных участков (см. исходные данные) с кадастровыми номерами: 23:30:0000000:4101, 23:30:0000000:4130, 23:30:0000000:4233, 23:30:0000000:4870, 23:30:1111002:9, 23:30:1111002:98, 23:30:1111002:255, 23:30:1111002:289, 23:30:1111002:293, 23:30:1111002:615, 23:30:1111009:8, 23:30:1111009:243, 23:30:1111002:636, 23:30:1111002:635, 23:30:1111004:569, 23:30:1111004:558, 23:30:1111004:222, 23:30:1111004:534, 23:30:1111004:76, 23:30:0000000:4084, 23:30:1111004:40, 23:30:1111007:5. В границах иных земельных участков специальные изыскания (сплошные археологические разведки) на предмет выявления объектов культурного наследия в объемах, необходимых для разработки и реализации мероприятий по их сохранению, не проводились. В соответствии с действующим законодательством в случае хозяйственного освоения необследованной территории необходимо получение заключения управления государственной охраны объектов культурного наследия администрации Краснодарского края о возможности проведения земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных и иных работ на территории, подлежащей хозяйственному освоению.

2 Обоснование определения границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства

Проект планировки территории определяет основные направления перспективного развития рассматриваемой территории, ее архитектурно-планировочную структуру, принципы композиционного решения застройки, культурно-бытовое, транспортное обслуживание, инженерное обеспечение, устанавливает градостроительное зонирование и основные технико-экономические показатели градостроительного развития территории.

Категория земель - земли населенных пунктов.

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

По функциональному составу территория подготовки документации по планировке территории включает: участки жилой застройки, участки объектов социального обслуживания, объектов транспортной и инженерной инфраструктуры, территории рекреационного назначения, территории общего пользования, включающие проезжие части и пешеходные тротуары, места временного хранения автомобильного транспорта, элементы благоустройства и озеленения.

В проекте планировки территории границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства устанавливаются по следующим критериям:

- в соответствии с СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;
- согласно нормативам градостроительного проектирования Краснодарского края;
- с учетом охранных зон инженерных коммуникаций, санитарно-защитных зон, водоохранных зон, охранных зон объектов культурного наследия и санитарных разрывов от объектов, оказывающих вредное воздействие на среду;
- с учетом противопожарных требований согласно Федеральному закону от 22.07.2008 №123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности».

Границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства определены с учетом устанавливаемых красных линий, отделяющие земельные участки,

предназначенные для размещения объектов капитального строительства, от территорий общего пользования.

Планируемые границы территорий общего пользования и границ территорий, предназначенных для размещения линейных объектов (объекты инженерной и транспортной инфраструктуры) определены в зависимости от категории улиц (СП 42.13330.2016) и состава размещаемых в пределах поперечного профиля элементов, в том числе проезжих частей, технических полос для прокладки подземных и наземных инженерных коммуникаций, тротуаров, зеленых насаждений, элементов благоустройства.

Границы зон планируемого размещения объектов жилого назначения установлены с отступом от красной линии и с учетом соблюдения бытовых и инсоляционных отступов между зданиями, обеспечения возможности нормативного дворового благоустройства (размещение площадок для игр детей, отдыха взрослого населения, занятия физкультурой, хозяйственных целей и выгула собак, стоянки автомобилей и озеленения).

Планируемые границы площадок общего пользования определены с учетом нормативной обеспеченности и нормируемых элементов, а также размещение площадок в границах образуемых земельных участков предусмотрено с учетом нормируемых расстояний от площадок до окон жилых зданий.

Границы зон размещения объектов социальной инфраструктуры (дошкольная образовательная организация, общеобразовательная организация) определены с учетом нормативных размеров земельных участков и расстояний от зданий и границ земельных участков учреждений до красных линий, жилых домов и объектов обслуживания.

3 Обоснование соответствия планируемых параметров, местоположения и назначения объектов регионального значения, объектов местного значения нормативам градостроительного проектирования и требованиям градостроительных регламентов, а также применительно к территории, в границах которой предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории, установленным правилами землепользования и застройки расчетным показателям минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетным показателям максимально допустимого уровня территориальной доступности таких объектов для населения

В соответствии с генеральным планом в границах подготовки документации по планировке территории расположены планируемые к размещению объекты местного значения: 2 общеобразовательные организации, 2 дошкольные образовательные организации, 2 объекта информирования и оповещения. Документацией по планировке территории предусматривается реализация всех указанных объектов местного значения.

В границах подготовки документации по планировке территории в соответствии с генеральным планом планируемые к размещению объекты регионального и федерального значения не предусматриваются

Для размещения планируемых объектов местного и регионального значения, отводятся земельные участки, соответствующие планируемым параметрам, нормативам градостроительного проектирования и требованиям градостроительных регламентов.

Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства определены градостроительным регламентом.

Характеристики объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур в том числе для объектов регионального значения, объектов местного значения

В отношении территории подготовки документации по планировке территории программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программы комплексного развития транспортной инфраструктуры, программы комплексного

развития социальной инфраструктуры отсутствуют, в связи, с чем в проекте планировки территории они не приводятся

Социальная инфраструктура

Дошкольные образовательные организации

Нормативная обеспеченность местами в дошкольных образовательных организациях рассчитывается согласно нормативам градостроительного проектирования Краснодарского края с учётом расчетного количества мест в объектах дошкольного образования, рассчитываемого по следующей формуле:

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

$$P_{доо} = (((1007+1270+1254)*0,3+(1283+1363+1340+1653))*1000/127064=53$$

где K0 – K6 – количество детей одного возраста, где 0 – 6 (Kn) возраст от 2 мес. До 6 лет;

N – общее количество населения Темрюкского муниципального района;

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

Таблица 2 - Количество детей одного возраста 0 – 6 лет

Возраст детей (Kn)	Количество детей одного возраста (K0-K6)
0	1007
1	1270
2	1254
3	1283
4	1363
5	1340
6	1653

Показатель рассчитывается, опираясь на количественные данные (Kn) возрастно-полового состава населения Краснодарского края управления Федеральной службы государственной статистики по Краснодарскому краю и Республике Адыгея, на год, предшествующий расчетному (сведения от 30.08.2024).

Расчет потребности социальных объектов:

$17230 * 53 / 1000 = 913$ мест в дошкольных образовательных организациях, где
17230 – количество жителей в границах всей территории подготовки документации;

53 – расчетное количество мест в объектах дошкольного образования, мест на 1 тыс. чел. для Темрюкского муниципального района.

Нормативная потребность в дошкольных образовательных организациях обеспечивается за счет размещаемых в границах подготовки документации 3 дошкольных образовательных организаций: двух на 300 мест каждая, одной на 350 мест (**950 мест суммарно**). Таким образом, потребность в дошкольных образовательных организациях покрывается на 100%.

Радиус доступности дошкольных образовательных организаций в зоне застройки среднеэтажными жилыми домами составляет 400м.

Общеобразовательные организации

Нормативная обеспеченность местами в общеобразовательных организациях рассчитывается согласно нормативам градостроительного проектирования Краснодарского края с учётом расчетного количества мест в объектах среднего школьного образования, рассчитываемого по следующей формуле:

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

$$Р_{оош} = ((1729 + 1625 + 1622 + 1654 + 1635 + 1522 + 1499 + 1530 + 1516) + ((1507 + 1431) \times 0,75)) \times 1000 / 127064 = 130$$

где K7 – K17 – количество детей одного возраста, где 7 – 17 (Kn) возраст от 7 до 17 лет;

N – общее количество населения Темрюкского муниципального района;

Р_{оош} – расчетное количество мест в объектах среднего школьного образования, мест на 1 тыс. чел.

100

Возраст детей (Кп)	Количество детей одного возраста (К7-К17)
7	1729
8	1625
9	1622
10	1654
11	1635
12	1522
13	1499
14	1530
15	1516
16	1507
17	1431

Показатель рассчитывается, опираясь на количественные данные (Кп) возрастно-полового состава населения Краснодарского края управления Федеральной службы государственной статистики по Краснодарскому краю и Республике Адыгея, на год, предшествующий расчетному (сведения от 30.08.2024).

17230 * 130 / 1000 = 2240 мест в объектах среднего школьного образования, где
17230 – количество жителей в границах всей территории подготовки
документации;

130 – расчетное количество мест в объектах среднего школьного образования, мест на 1 тыс. чел. для Темрюкского муниципального района.

Согласно п. 4.3. «СП 251.1325800.2016 «Здания общеобразовательных организаций. Правила проектирования» вместимость зданий (расчетное число обучающихся) определяют заданием на проектирование исходя из организационно-педагогической структуры, градостроительных и демографических условий, а также в соответствии с осуществляемой общеобразовательной организацией общеобразовательной деятельностью в соответствии с уровнями образования, определенными федеральным законом, проектом предусмотрено обеспечение детей следующими уровнями образования:

- начальное общее образование (1-4 классы);
- основное общее образование (5-8 классы);
- среднее общее образование (9-11 классы).

Нормативная потребность общеобразовательными организациями обеспечивается за счет размещаемых в границах подготовки документации двух общеобразовательных организаций на (1100 учащихся и на 1200 учащихся (**2300 мест суммарно**)). Таким образом, потребность в общеобразовательных организациях покрывается на 100% .

Радиус доступности дошкольных образовательных организаций в зоне застройки среднеэтажными жилыми домами составляет 650м.

Объекты здравоохранения

Согласно Таблице 4 нормативов градостроительного проектирования Краснодарского края обеспеченность объектами здравоохранения (амбулаторно-поликлинические организации (поликлиники) для взрослых) рассчитывается из показателя 18 посещений в смену на 1000 человек, потребность составляет:

$$17230 * 18 / 1000 = 310 \text{ посещения в смену, где}$$

17230 – количество жителей в границах всей территории подготовки документации;

18 – показатель посещений в смену на 1000 человек.

Согласно Таблице 4 нормативов градостроительного проектирования Краснодарского края обеспеченность объектами здравоохранения (амбулаторно-поликлинические организации (поликлиники) для детей) рассчитывается из показателя 14 посещений в смену на 1000 человек, потребность составляет:

$$17230 * 14 / 1000 = 241 \text{ посещений в смену, где}$$

17230 – количество жителей в границах всей территории подготовки документации;

14 – показатель посещений в смену на 1000 человек.

Согласно Таблице 4 нормативов градостроительного проектирования Краснодарского края обеспеченность объектами здравоохранения (выдвижные пункты скорой медицинской помощи, автомобиль) рассчитывается из показателя 0,2 автомобиля на 1000 человек, потребность составляет:

$$17230 * 0,2 / 1000 = 4 \text{ автомобиля, где}$$

17230 – количество жителей в границах всей территории подготовки документации;

0,2 – показатель количества автомобилей на 1000 человек.

В границах подготовки документации по планировке территории предусматривается размещение **станции скорой медицинской помощи** на 4 машины в границах земельного участка с кадастровым номером 23:30:1111001:112. В границах указанного земельного участка предусматривается размещение больницы, а также поликлиники на 350 посещений в смену.

В границах земельного участка с кадастровым номером 23:30:1111007:336 предусматривается размещение поликлиники на 250 посещений.

Радиус доступности амбулаторно-поликлинических организаций принимается 1000 м.

Объекты физической культуры и массового спорта

Согласно таб. 4 нормативов градостроительного проектирования Краснодарского края на территории микрорайона (квартала) необходимо предусмотреть:

- спортивные залы общего пользования, из расчета 69,3 кв.м площади пола на 1000 человек.

$$17230 * 123,9 / 1000 = 2135 \text{ кв.м, где}$$

17230 – количество жителей в границах всей территории подготовки документации;

123,9 – показатель общей площади помещений на 1000 человек для городского населенного пункта (кв.м)

- плоскостные спортсооружения.

$$17230 * 412,5 / 1000 = 7107,4 \text{ кв.м, где}$$

17230 – количество жителей в границах всей территории подготовки документации;

412,5 – площадь игровой зоны, кв.м на 1000 человек (кв.м).

- объекты городской и рекреационной инфраструктуры, приспособленные для занятий физической культурой и спортом, в том числе универсальные спортивные игровые площадки, дистанции, велодорожки, споты (плаза начального уровня), площадки с тренажерами, сезонные катки, из расчета 90,8 кв.м площади пола на 1000 человек.

$$17230 * 90,8 / 1000 = 1564,5 \text{ кв.м, где}$$

17230 – количество жителей в границах всей территории подготовки документации;

90,8 – площадь игровой зоны, кв.м на 1000 человек для городского населенного пункта (кв.м).

В границах территории подготовки документации предусмотрено размещение физкультурно-спортивного центра жилого района в границах земельных участков с кадастровыми номерами 23:30:1111007:336, 23:30:1111001:111, 23:30:1112009:328) и планируемых к размещению плоскостных спортивных сооружений на земельных участках с кадастровыми номерами 23:30:1111002:636, 23:30:1111002:266, общей площадью 19490 кв.м.

Данные объекты полностью покрывают потребность в указанных спортивных сооружениях. Радиус доступности физкультурно-спортивных центров жилых районов составляет 1500м.

Объекты обслуживания населения (объекты социальной инфраструктуры)

Объекты социального и культурно-бытового назначения, размещаются во встроенных и встроенно-пристроенных помещениях общественно-делового и коммунально-бытового обслуживания среднеэтажной жилой застройки. Объекты социального и культурно-бытового назначения включают в себя: магазины продовольственных и не продовольственных товаров, магазины кулинарии, предприятий бытового обслуживания населения (парикмахерские, фотосалоны, салоны красоты, приемные пункты прачечной-химчистки).

Согласно Таблице 4 нормативов градостроительного проектирования

						1/23/07-2024-ДПТ-ПЗ 2	Лист
							26

Краснодарского края обеспеченность участкового пункта полиции рассчитывается из расчета 1 сотрудник на 2,8 - 3 тыс. чел., потребность составляет:

$$17230 / 3000 = 6 \text{ сотрудников, где}$$

17230 – количество жителей в границах проектируемой территории;

3000 – расчётное количество человек на 1 сотрудника.

Предусматривается размещение участкового пункта полиции на 6 сотрудников во встроенных и встроено-пристроенных помещениях общественно-делового и коммерческого назначения в среднеэтажных жилых домах.

Проектом предусматривается размещение двух объектов информирования и оповещения. Один в юго-западной части, второй в восточной части проектируемой территории.

Озеленение территории

Согласно Таблице 52 нормативов градостроительного проектирования Краснодарского края, площадь озелененной территории средних и малых городских населенных пунктов должна составлять не менее 22 кв. м на 1 человека (общегородского значения 16 кв.м и территории жилого района 6 кв.м).

Потребность озеленения в границах подготовки документации по планировке территории составляет 17230 чел.: $17230 \text{ чел.} * 22 \text{ кв.м} = 379060 \text{ кв.м. (37,91 га)}$

Проектом предусматривается выделение озелененных территории жилого района в границах подготовки документации по планировке территории общей площадью 42,77 га (территория общего пользования за исключением улично-дорожной сети, зеленые насаждения вдоль улично-дорожной сети (сеть бульваров), а также зелёные насаждения специального назначения).

Развитие коммунальной инфраструктуры, развитие транспортной инфраструктуры

Условия проектирования, строительства и эксплуатации сетей и объектов инженерного обеспечения планируемой территории:

- среднемесячная температура колеблется от 0,50С в феврале до – 0,9 в январе, однако в холодные годы абсолютный минимум может достигать до – 290С.

						1/23/07-2024-ДПТ-ПЗ 2	Лист
							28

№ п/п	Наименование ресурса	Минимально допустимый уровень обеспеченности		Необходимо по расчету
4	Бытовая канализация, зона застройки многоквартирными жилыми домами, индивидуальными жилыми домами	100% от водопотребления	0,25 для многоквартирных домов 0,21 для индивидуальных жилых домов	4302,58
5	Дождевая канализация. Суточный объем поверхностного стока, поступающий на очистные сооружения	м3/сут. с 1 га территории	50	8700

Потребность обеспеченности объектами инженерной инфраструктуры будет уточнена на последующих стадиях проектирования в зависимости от характеристик и специфики каждого конкретного объекта капитального строительства.

Транспортная инфраструктура

Все заложенные в проекте решения выполнены с учетом транспортной инфраструктуры, предусмотренной генеральным планом. Подъезд к проектируемой территории осуществляется с улицы имени Калинина с севера через Карьерный переулок и Песчаный переулок, с востока – с автомобильной дороги общего пользования федерального значения А-289 через улицы Промышленная, Коллонтай, Промышленный тупик, с юга – с улицы им. Анджиевского через Цветочный переулок и проектируемые улицы.

Система общественного пассажирского транспорта обеспечивает функциональную целостность и взаимосвязанность всех основных структурных элементов территории с учетом перспективного развития. Дальность пешеходных подходов до ближайшей остановки общественного пассажирского транспорта не превышает 500 м.

В границах территории проекта планировки территории предусмотрена организация сети улиц для организации транспортной и пешеходной связи между жилыми кварталами проектируемой территории.

Улицы в жилой застройке равномерно распределены по всей проектируемой территории, что обеспечивает оптимальное распределение потока транспортных средств по всей территории для комфортного выезда с неё. Такое распределение улиц обеспечивает удобное передвижение между жилыми районами и оптимально разгружает

дороги внутри самих районов, так как обеспечивает возможность выезда из жилой застройки во все части проектируемой территории. Предусмотренная сеть бульваров, пешеходных дорожек и аллей отвечает основным пешеходным направлениям. Планируемая сеть бульваров, пешеходных дорожек, велодорожек и аллей отвечает основным пешеходным направлениям. Протяженность велодорожек составляет 18,1 км.

Согласно приказу Департамента по архитектуре и градостроительству Краснодарского края №78 от 16.04.2015 «Об утверждении нормативов градостроительного проектирования Краснодарского края» (таблица 108), произведен расчет паковочных мест для планируемых к размещению объектов местного значения (трех дошкольных образовательных организаций, двух общеобразовательных организаций), в границах подготовки документации по планировке территории.

Таблица 5

№ п.п	Объект	Расчетная единица	Норматив количества машино-мест на расчетную единицу	Предусмотрено проектом
1	Дошкольная образовательная организация на 300 мест	1 объект	7	7
		100 детей	5	15
2	Дошкольная образовательная организация на 350 мест	1 объект	7	7
		100 детей	5	18
3	Дошкольная образовательная организация на 300 мест	1 объект	7	7
		100 детей	5	15
4	Общеобразовательная организация на 1100 мест	1 объект	8	8
		1000 учащихся	15	17
5	Общеобразовательная организация на 1200 мест	1 объект	8	8
		1000 учащихся	15	18
Итого				120

На парковках выделяется не менее 10 процентов мест для парковки транспортных средств, управляемых инвалидами I, II групп, и транспортных средств, перевозящих таких инвалидов и (или) детей-инвалидов. Места для кратковременной остановки автотранспорта родителей, привозящих детей для единовременной высадки для социальных объектов расположены в границах улично-дорожной сети.

При проектировании многоквартирных домов в границах земельного участка многоквартирного дома места для хранения и парковки личных автомобилей жителей в пределах многоквартирной застройки определяются с учетом численности жителей многоквартирного жилого дома, на основании документации по планировке территории

и рассчитываются по формуле:

$MM = (R_{оромсу} - N_{ижс}) \times k_1 - MM_{стр} \times k_2$, где:

ММ – число машино-мест (парковочных мест) в границах земельных участков многоквартирных жилых домов, входящих в границы элемента планировочной структуры, выделяемого проектом планировки территории.

Роромсу – численность населения территории, входящей в границы проекта планировки территории в тыс. чел;

Показатель k_1 определяется в соответствии с информацией о прогнозируемом уровне автомобилизации, содержащейся в программах комплексного развития транспортной инфраструктуры (ПКР ТИ) поселений, городских округов. В случае отсутствия соответствующей информации в ПКР ТИ принимается среднее значение обеспеченности по Краснодарскому краю, исходя из количества стоящих на учете автотранспортных средств по данным ГИБДД по состоянию за год, предшествующий расчетному, которое определяется каждый год приказом департамента по архитектуре и градостроительству Краснодарского края. Согласно приказу от 04.06.2024 №105 коэффициент принимается равным 0,308.

ММ_{стр} – общее число парковочных мест в пределах улично-дорожной сети в границах проекта планировки территории, определенных в соответствии с требованиями законодательства о безопасности дорожного движения;

k_2 – коэффициент, определяющий долю парковочных мест в границах проекта планировки территории, которые находятся в пределах улично-дорожной сети многоквартирной застройки и могут использоваться для постоянного хранения личного автотранспорта. Коэффициент принимается равным 0,8;

Нижс – расчетное количество жителей домов на участках индивидуального жилого строительства в границах проекта планировки территории (исходя из соотношения один участок - один дом). Хранение личного автотранспорта в границах индивидуального жилого строительства осуществляется в пределах участков жилой застройки и не требует организации машино-мест для постоянного хранения личного автотранспорта.

В границах земельного участка проектируемых жилых домов следует предусматривать открытые площадки (гостевые автостоянки) для парковки легковых

автомобилей посетителей из расчета одно машино-место (парковочное место) на 600 кв. м площади квартир, удаленные от подъездов (входных групп) не более чем на 200 м.

Определенное в соответствии с проектом планировки территории и согласно формуле количество парковочных мест в границах земельных участков многоквартирных жилых домов допускается сокращать на количество мест для хранения и парковки автомобилей, предусмотренных данным проектом планировки при их размещении в пешеходной доступности (длине пути) не более 500 м до входной группы в объект капитального строительства, для которого рассчитываются парковочные места.

ГРУППА ЖИЛЫХ ДОМОВ №1

Расчет потребности парковочных мест:

- для постоянного хранения личных автомобилей::

$940 \cdot 0,308 - 0 \cdot 0,8 = 290$ машино-мест

- для парковки легковых автомобилей посетителей:

$20680 / 600 = 35$ машино-мест

- приобъектные автостоянки для парковки легковых автомобилей:

$2950 / 40 = 74$ машино-места

Итого потребность : $290 + 35 + 74 = 399$ машино-мест

Проектом предусматривается размещение **402 машино-места**, в том числе:

- 200 машино-мест (открытых наземных);

- 202 машино-места в подземном паркинге в границах земельного участка с кадастровым номером 23:30:1111002:9.

ГРУППА ЖИЛЫХ ДОМОВ №2

Расчет потребности парковочных мест:

- для постоянного хранения личных автомобилей:

$418 \cdot 0,308 - 0 \cdot 0,8 = 129$ машино-мест

- для парковки легковых автомобилей посетителей:

$9200 / 600 = 15$ машино-мест

- приобъектные автостоянки для парковки легковых автомобилей:

$1320 / 40 = 33$ машино-места

Итого потребность: $129+15+33 = 177$ машино-мест

Проектом предусматривается размещение **180 машино-места**, в том числе:

- 100 машино-мест (открытых наземных) в границах земельных участков с кадастровыми номерами 23:30:1111002:88 и 23:30:1111002:289;
- 80 машино-мест (открытых наземных) в границах земельного участка с кадастровым номером 23:30:1111002:642.

ГРУППА ЖИЛЫХ ДОМОВ №3

Расчет потребности парковочных мест:

- для постоянного хранения личных автомобилей:

$$658*0,308 - 0*0,8 = 203 \text{ машино-мест}$$

- для парковки легковых автомобилей посетителей:

$$14476/600 = 24 \text{ машино-мест}$$

- приобъектные автостоянки для парковки легковых автомобилей:

$$1430/40 = 36 \text{ машино-места}$$

Итого потребность: $203+24+36 = 263$ машино-мест

Проектом предусматривается размещение **267 машино-места**, в том числе:

- 105 машино-мест (открытых наземных) в границах земельного участка с кадастровым номером 23:30:1111002:293;
- 45 машино-мест (открытых наземных) в границах земельного участка с кадастровым номером 23:30:1111002:98;
- 117 машино-мест (открытых наземных) в границах земельного участка с кадастровым номером 23:30:1111002:642.

ГРУППА ЖИЛЫХ ДОМОВ №4

Расчет потребности парковочных мест:

- для постоянного хранения личных автомобилей:

$$1711*0,308 - 330*0,8 = 527 - 264 = 263 \text{ машино-места}$$

- для парковки легковых автомобилей посетителей:

$$37640/600 = 63 \text{ машино-места}$$

- приобъектные автостоянки для парковки легковых автомобилей:

$7000/40 = 175$ машино-мест

Итого потребность: $263+63+175+264 = 765$ машино-мест

Проектом предусматривается размещение **774 машино-места**, в том числе:

- 510 наземных машино-мест в границах земельного участка с кадастровым номером 23:30:1111002:255;
- 264 машино-мест в границах улично-дорожной сети (с учетом коэффициента 0.8).

ГРУППА ЖИЛЫХ ДОМОВ №5

Расчет потребности парковочных мест:

- для постоянного хранения личных автомобилей:

$282*0,308 - 25*0,8 = 87 - 20 = 67$ машино-мест

- для парковки легковых автомобилей посетителей:

$6195/600 = 10$ машино-мест

- приобъектные автостоянки для парковки легковых автомобилей - отсутствуют

Итого потребность: $67+10+20 = 97$ машино-мест

Проектом предусматривается размещение **100 машино-мест**, в том числе:

- 80 наземных машино-мест в границах земельного участка с кадастровым номером 23:30:1112009:243;
- 20 машино-мест в границах улично-дорожной сети (с учетом коэффициента 0.8).

ГРУППА ЖИЛЫХ ДОМОВ №6

Расчет потребности парковочных мест:

- для постоянного хранения личных автомобилей:

$318*0,308 - 9*0,8 = 98 - 7 = 91$ машино-место

- для парковки легковых автомобилей посетителей:

$7000/600 = 12$ машино-мест

- приобъектные автостоянки для парковки легковых автомобилей:

$680/40 = 17$ машино-мест

Итого потребность: $91+12+17+7 = 127$ машино-мест

Проектом предусматривается размещение **127 машино-мест**, в том числе:

- 120 открытых наземных машино-мест в границах земельного участка с кадастровым номером 23:30:1112009:8;

- 7 машино-мест в границах улично-дорожной сети (с учетом коэффициента 0.8).

ГРУППА ЖИЛЫХ ДОМОВ №7

Расчет потребности парковочных мест:

- для постоянного хранения личных автомобилей:

$$4315 * 0,308 - 132 * 0,8 = 1329 - 105 = 1224 \text{ машино-мест}$$

- для парковки легковых автомобилей посетителей:

$$94929,96 / 600 = 158 \text{ машино-мест}$$

- приобъектные автостоянки для парковки легковых автомобилей:

$$8257,35 / 40 + 1999,9 / 60 = 240 \text{ машино-мест}$$

Итого потребность: 1224+158+240+105 = 1727 машино-мест

Проектом предусматривается размещение **1776 машино-мест**, в том числе:

- 696 машино-мест (открытых наземных) в границах земельных участков для размещения многоквартирной жилой застройки;

- 975 машино-мест в многоуровневых паркингах;

- 105 машино-мест в границах улично-дорожной сети (с учетом коэффициента 0.8)

ГРУППА ЖИЛЫХ ДОМОВ №8

Расчет потребности парковочных мест:

- для постоянного хранения личных автомобилей:

$$5243 * 0,308 - 341 * 0,8 = 1615 - 273 = 1342 \text{ машино-мест}$$

- для парковки легковых автомобилей посетителей:

$$115352,5 / 600 = 192 \text{ машино-места}$$

- приобъектные автостоянки для парковки легковых автомобилей:

$$3552 / 40 = 89 \text{ машино-мест}$$

Итого потребность: 1342+192+89+273 = 1896 машино-мест

Проектом предусматривается размещение **1896 машино-места**, в том числе

- 1319 машино-мест (открытых наземных) в границах земельного участка с кадастровым номером 23:30:0000000:4130;

- 304 машино-места в паркинге торгово-развлекательного комплекса, в границах земельного участка с кадастровым номером 23:30:0000000:4233

- 273 машино-мест в границах улично-дорожной сети (с учетом коэффициента 0.8).

Таблица 6 – Количество парковочных мест

№ п/п	Наименование	Минимально допустимый уровень обеспеченности	Единица измерения	Нормативные показатели	Фактические показатели
1	Количество стоянок для хранения легковых автомобилей в границах планируемой среднеэтажной жилой застройки, в том числе:				
	- для постоянного хранения личных автомобилей	по расчету	шт.	3609	3631
	- для парковки легковых автомобилей посетителей	1 машино-место на 600 кв.м площади квартир	шт.	509	531
	- приобъектные автостоянки для парковки легковых автомобилей	40 кв.м общей площади	шт.	664	691
	- автостоянки в границах улично-дорожной сети (с учётом коэффициента 0,8)	-	шт.	669	669
	Итого		шт.	5451	5522
2	Парковочные места, предназначенные для социальных объектов (ДОО, ОО)	по расчёту	шт.	120	120

4 Варианты планировочных и (или) объемно-пространственных решений застройки территории

Вариант планировочных и (или) объемно-пространственных решений застройки территории представлены на листе 7 «Материалов по обоснованию проекта планировки территории».

5 Результаты инженерных изысканий

Подготовка документации по планировке территории осуществляется в соответствии с материалами и результатами инженерных изысканий. Инженерные изыскания для подготовки документации по планировке территории выполняются в целях:

- оценки природных условий территории, в отношении которой осуществляется подготовка документации по планировке территории, и факторов техногенного воздействия на окружающую среду, прогнозирование их изменения в целях обеспечения рационального и безопасного использования указанной территории;

- определения границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства, уточнение их предельных параметров;

- обоснования проведения мероприятий по организации поверхностного стока вод, частичному или полному осушению территории и других подобных мероприятий и по инженерной защите и благоустройству территории.

Состав и объем инженерных изысканий для подготовки документации по планировке территории и метод их выполнения устанавливаются с учетом требований технических регламентов программой инженерных изысканий, разработанной на основе задания на выполнение инженерных изысканий в зависимости от вида и назначения объектов капитального строительства, размещение которых планируется в соответствии с такой документацией, а также от сложности топографических, инженерно-геологических, экологических, гидрологических, метеорологических и климатических условий территории и степени изученности указанных условий.

При разработке документации по планировке территории использовались:

- технические отчеты по инженерно-геодезическим изысканиям №66.06.09-ИГДИ, выполненный ООО «Империя», №24-22/6-ИГДИ, №24-22/7-ИГДИ, №24-22/8-ИГДИ, №24-22/1-ИГДИ, №24-22/2-ИГДИ, №24-22/3-ИГДИ, №24-22/5-ИГДИ, выполненные ООО «Топограф», №23/21-ИГДИ, №22/21-ИГДИ, №21/21-ИГДИ выполненные ООО «Геоэксперт»;

- технические отчеты по инженерно-геологическим изысканиям №08-24-ИГИ,

выполненный САО «КубаньСтройИзыскания», №509/24-ИГИ, №510/24-ИГИ, №511/24-ИГИ, №512/24-ИГИ, №513/24-ИГИ, №516/24-ИГИ, №517/24-ИГИ, выполненные ИП Прудникова Н.В., 3 отчёта, выполненные ООО «ПГС», №685-ИГИ, выполненный ИП Ахлюстин О.Е.

6 Перечень мероприятий по защите территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, проведение мероприятий по гражданской обороне и обеспечению пожарной безопасности

Инженерно-технические мероприятия гражданской обороны, мероприятия по предупреждению чрезвычайных ситуаций направлены на:

- оповещение населения об опасности, его информирование о порядке действий в сложившихся чрезвычайных условиях;
- эвакуацию и рассредоточение;
- инженерную защиту населения и территорий;
- радиационную и химическую защиту;
- медицинскую защиту;
- обеспечение пожарной безопасности;
- подготовку населения в области ГО и защиты от ЧС и другие.

На участке и близлежащей территории нет объектов и организаций, отнесенных к какой-либо категории по гражданской обороне. В 40 км зоне нет объектов использования атомной энергии, поэтому возможное радиоактивное загрязнение исключено. Так же отсутствуют пункты хранения ядерных материалов и радиоактивных веществ.

Отсутствуют в непосредственной близости склады для хранения токсичных веществ;

- высокотоксичных веществ;
- веществ, представляющих опасность для окружающей среды;
- взрывчатых, горючих, окисляющих и воспламеняющихся веществ следует предусматривать на удалении от селитебных зон городских округов и поселений, устанавливаемом нормативными правовыми актами и нормативными документами в области промышленной безопасности.

Основная техногенная нагрузка на окружающую среду происходит от территорий, где сосредоточены населенные пункты, промышленные и сельскохозяйственные предприятия, объекты коммунального сектора, а также объекты транспортной инфраструктуры.

Источниками ЧС природного характера являются: землетрясения (согласно комплекту карт и списку населенных пунктов РФ приведенному в своде правил СП 14.13330.2018 (актуализированная редакция СНиП II-7-81* «Строительство в сейсмических районах»), расчетная сейсмическая интенсивность в баллах шкалы MSK-64 для средних грунтовых условий и степени сейсмической опасности - сейсмической опасности - А (10%), В (5%) и С (1%) в течение 50 лет составляет 7 баллов), ураганный ветер, сильный и порывистый ветер, ливневые дожди с грозами и градом, туманы, снегопады, налипание снега, обледенения, подтопления при ливневых дождях. В летнее время возможно повышение температуры окружающего воздуха выше 40 С.

При анализе площадки, согласно приложения Б, СП 115.13330.2016 «ГЕОФИЗИКА ОПАСНЫХ ПРИРОДНЫХ ВОЗДЕЙСТВИЙ», на участке нет категорийных опасных природных процессов, проявление которых, оказывает вредное или разрушительное воздействие на живые организмы, народнохозяйственные объекты и среду обитания.

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

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

Защитные мероприятия от опасных природных явлений на проектируемой территории направлены на устранение основных причин опасных геологических процессов и должны быть разработаны в полном объеме на стадии рабочего проекта.

Объекты, которые не допускают перерывов в теплоснабжении и газоснабжении, обеспечиваются резервными видами топлива или вторым вводом газа от разных распределительных газопроводов.

Система оповещения населения.

В соответствии с постановлением Главы администрации Краснодарского края от 13 августа 1998 г. № 461 «О создании единой дежурно-диспетчерской службы в городах, районах Краснодарского края» создана единая дежурно-диспетчерская служба (ЕДДС), предназначенная для повышения оперативности реагирования органов местного самоуправления и служб гражданской обороны на угрозу или возникновение ЧС мирного и военного характера, эффективности взаимодействия привлекаемых сил и средств постоянной готовности, слаженности их совместных действий.

Система оповещения должна обеспечивать доведение сигналов сиренами, оснащенными сиренами централизованного запуска с учетом 100 % оповещения. Радиосеть (проводная и беспроводная) должна иметь требуемое число радиоточек. Разделом «Мероприятия ГО и ЧС» предлагается:

- установка громкоговорителей на проектируемой территории, с учетом требуемых условий оповещения (100% оповещения) населения, персонала объектов, находящегося вне зданий, с подключением громкоговорителей к сети проводного вещания через специализированный усилитель;

- установка сирен С-40 с ПУ П 164А (100 % оповещение) с дистанционным включением и подключением к территориальной автоматизированной системе централизованного оповещения Краснодарского края.

При разработке рабочих проектов проектируемых зданий необходимо предусмотреть установку теле-радиотрансляционных устройств проводного\беспроводного вещания, в местах проживания и временного нахождения населения в местах расположения персонала зданий культурно- бытового назначения и работающих на объектах людей.

Аварийно-спасательные формирования, оснащенные спасательной техникой, соответствующей условиям и специфике спасения людей необходимо поддерживать в постоянной готовности.

Антитеррористические мероприятия.

Согласно постановлению Главы администрации Краснодарского края № 22 от 23.01.1996 г. «О программе очистки территории Краснодарского края от взрывоопасных предметов» на основании распоряжения Правительства Российской Федерации от

12.04.1995 г. № ВЧ-ПЧ-10851 «Рекомендации Министра РФ по делам ГО ЧС и ликвидации последствий стихийных бедствий» С.К. Шойгу от 24.03.1995 г., разработана «Программа очистки территории Краснодарского края от взрывоопасных предметов».

Программа направлена на предупреждение чрезвычайных ситуаций и представляет собой комплекс мероприятий, проводимых заблаговременно в целях максимально возможного уменьшения риска возникновения опасности для здоровья от взрывоопасных предметов, а также снижения размеров ущерба окружающей среде и материальных потерь в случае их возникновения.

В случае несанкционированного нападения на объекты проектируемой жилой застройки вооруженных лиц, взрыва, крупного пожара, служба охраны (обслуживающий персонал) или первый заметивший должны немедленно, по имеющимся каналам связи, передать тревожное сообщение:

1. В Единую службу спасения по телефону 112.
2. Оперативному дежурному МВД по телефону 02.
3. В территориальный отдел ФСБ.

Обеспечение пожарной безопасности

Целью разработки мероприятий по пожарной безопасности в проекте планировки является обеспечение защиты жизни, здоровья, имущества граждан и юридических лиц, государственного и муниципального имущества от пожаров.

Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям», согласно таб. 1, которого минимальные расстояния при степени огнестойкости и классе конструктивной пожарной опасности жилых и общественных зданий, приняты 5-8 метров, при учете что класс функциональной пожарной опасности располагаемых зданий Ф1. К ним относятся:

- здания детских дошкольных образовательных учреждений, (Ф1.1);
- жилые многоквартирные дома, в том числе с апартаментами (Ф1.3);
- здания, помещения религиозных конфессий (Ф3.7);
- заведения общественного питания: закусочные, столовые, кафе, рестораны (Ф3.2).

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.

На дальнейших стадиях проектирования будут представлены покрытия и указаны нормативные размеры с учетом беспрепятственного доступа пожарных машин ко всем располагаемым на территории объектам капитального строительства.

Согласно СП 380.1325800.2018 «Здания пожарных депо» п. 5.4 планирование мест размещения пожарных депо следует осуществлять с учетом схем территориального планирования Российской Федерации и схем территориального планирования субъектов Российской Федерации, документов территориального планирования муниципальных образований. Проектом планировки территории не предусмотрено размещение на рассматриваемой территории пожарного подразделения. На основании материалов генерального плана, западнее и в непосредственной близости от территории проектирования и в рамках нормативной доступности 5-6 минут размещён объект обеспечения пожарной безопасности.

применительно к конкретному участку недр с учетом вида пользования недрами и вида полезных ископаемых реализуются следующие мероприятия:

а) пересадка объектов растительного мира, подвергшихся негативному воздействию при осуществлении хозяйственной деятельности, в благоприятные для произрастания условия;

б) удаление чужеродных растений;

в) восстановление околородной растительности.

Рекомендуется размещать защитные изолирующие полосы вдоль магистральных улиц и дорог, а так же вдоль комплекса планируемых к строительству многоуровневых автостоянок, состоящие из нескольких рядов древесных пород, наиболее устойчивых в данных условиях, и двух – четырех опушечных рядов кустарников. Опушка, обращенная к источнику выбросов, должна быть очень плотной, без просветов в нижнем, среднем и верхнем ярусах. Возможно введение сопутствующих пород второго яруса насаждений. Центральные ряды могут быть менее плотными, а обращенная внутрь защищаемой территории опушка может иметь ажурную конструкцию с просветами в области крон и стволов.

Растения для озеленения следует подбирать в основном быстрорастущие с наиболее ранним наступлением их защитного действия, а также ранним смыканием крон для сокращения затрат по уходу за ними. При этом учитывается долговечность и устойчивость растений против неблагоприятных климатических условий, а также против вредных насекомых и грибковых заболеваний. При подборе устойчивых к токсинам видов предпочтение следует отдавать растениям с плотной, хорошо облиственной кроной (тополь канадский, шелковица белая, софора японская и др.).

Для озеленения пригодно большинство наиболее распространенных деревьев и кустарников: дуб красный, липа мелколистная, осина, клен ясенелистный, тополь бальзамический, канадский, ясень зеленый, обыкновенный, акация желтая, бересклет европейский, бузина красная, жимолость татарская, ирга колосистая, пузыреплодник калинолистный, сирень обыкновенная, венгерская, смородина красная, черная, снежноягодник, чубушник обыкновенный и др.

Из цветочных растений относительно устойчивы следующие виды: антирринум, вербена гибридная, тагетес, виола, астра, а из газонных трав – мятлик луговой, овсяница

красная, райграс пастбищный.

В результате анализа системы открытых пространств при оценке функционального зонирования территории, выявлены положительные аспекты влияния создаваемого искусственного ландшафта (озелененные территории) на планировочные, функциональные и пространственные взаимосвязи с различными элементами жилого района и прилегающих территорий.

Характер застройки, высотность, плотность, композиционно-градостроительное решение способствуют активному визуальному раскрытию особенностей естественного рельефа и создаваемых зеленых массивов. Высокое качество функционально-планировочной и архитектурно-пространственной организации жилого района рассматривается как существенный экологический фактор, обеспечивающий визуально-эстетический комфорт и благоприятность проживания. На территории также решаются вопросы инсоляции и регулирования микроклимата. Все здания и сооружения размещаются на участке с учетом требований по инсоляции согласно Постановления главного государственного санитарного врача РФ от 28 января 2021 г. №2 «Об утверждении санитарных правил и норм СанПиН 1.2.3685-21 «Гигиенические нормативы и требования к обеспечению безопасности и (или) безвредности для человека факторов среды обитания». Озеленение территорий общего пользования выполняется не только с учетом требований обеспечения нормативной инсоляции, но и условий перегрева нашей внешней среды.

Мероприятия по охране объектов животного мира

В целях охраны объектов животного мира, в том числе редких и находящихся под угрозой исчезновения объектов животного мира, применительно к конкретному участку недр с учетом вида пользования недрами и вида полезных ископаемых реализуются следующие мероприятия:

- а) развешивание искусственных гнездовий (дуплянки, гнездовые ящики для птиц и рукокрылых);
- б) посадка и посев для насекомых аборигенных видов медоносных растений, характерных для конкретного субъекта Российской Федерации;
- в) проведение мероприятий, осуществляемых в соответствии с Требованиями по

предотвращению гибели объектов животного мира при осуществлении производственных процессов, а также при эксплуатации транспортных магистралей, трубопроводов, линий связи и электропередачи, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 1996 г. N 997;

г) исключение ввоза на территорию участков недр орудий охоты;

д) проведение мероприятий, предусмотренных Положением о мерах по сохранению водных биологических ресурсов и среды их обитания, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 29 апреля 2013 г. N 380;

В целях охраны мест обитания объектов растительного и животного мира применительно к конкретному участку недр с учетом вида пользования недрами и вида полезных ископаемых реализуются следующие мероприятия:

а) сохранение мест обитания объектов растительного и животного мира, условий размножения, нагула, отдыха и путей миграции объектов животного мира;

б) восстановление нарушенных естественных экологических систем путем осуществления посадки или посева травянистых растений, кустарников;

в) исключение проезда транспорта вне маршрутов, определенных пользователями недр;

г) изменения срока производства работ в связи с необходимостью исключения беспокойства объектов животного мира в наиболее уязвимые периоды их размножения;

д) размещение грунта, строительных материалов на специально оборудованных площадках.

Территория подготовки документации по планировке территории находится на осваиваемой селитебной территории, за пределами ООПТ федерального, регионального и местного значения. Документацией не предусматривается отчуждение дополнительных земель, категория земель не меняется. В связи с существующими высокими техногенными нагрузками на растительный и животный мир данного района, можно сказать, что дополнительная хозяйственная деятельность не окажет существенного влияния на современное состояние существующих биоценозов.

С целью минимизации техногенного воздействия на растительный покров и животный мир в период строительства проектом предлагаются следующие мероприятия: ведение всех строительных работ и движение транспорта строго в пределах отведенной

территории, запрещение движения транспорта за пределами автодорог; организация мест хранения строительных материалов на территории, свободной от древесной растительности, недопущение захламления строительной площадки строительными материалами, отходами и мусором, загрязнения горючесмазочными материалами; строгое соблюдение противопожарной безопасности. перевозка химически активных и пылящих материалов в специальной таре; благоустройство территории по окончании строительных работ.

В период эксплуатации минимизация воздействия на растительный покров и животный мир обеспечивается: движением автотранспорта и спецтехники строго в пределах земельного отвода и использование уже имеющихся проездов; поддержанием в рабочем состоянии всех инженерных сооружений; селективный сбор и своевременный вывоз отходов с территории по утилизации, обезвреживанию и размещению отходов; установка ограждений по периметру территории предприятия для ограничения доступа представителей наземной фауны; соблюдение правил пожарной безопасности

В целом территория по степени благоприятности относится к 1-й категории, и не предусматривает серьезных защитных мероприятий. После окончания строительства на участке так же будет создана комфортная и благоприятная среда для проживания.

8 Обоснование очередности планируемого развития территории

Развитие территории будет происходить постепенно и строительство объектов капитального строительства в рамках каждого этапа будет вестись в зависимости от возникающих потребностей населения и покупательской способности. В рамках каждого этапа предусмотрено строительство не только объектов жилого назначения, но и транспортной инфраструктуры.

Объекты капитального строительства, расположенные в границах одного земельного участка с видом разрешенного использования «Среднеэтажная жилая застройка», являются единым жилым комплексом, не подлежащем разделу на самостоятельные объекты, при этом возможна поэтапная сдача объектов в любой последовательности, с обеспечением возможности функционирования каждого этапа строительства в отдельности, вне зависимости от готовности других составных частей (этапов) проектируемой застройки.

Этап строительства – строительство одного из объектов капитального строительства, строительство которого планируется осуществить на одном земельном участке, если такой объект может быть введен в эксплуатацию и эксплуатироваться автономно, то есть независимо от строительства иных объектов капитального строительства, которая может быть введена в эксплуатацию и эксплуатироваться автономно, то есть независимо от строительства иных объектов капитального строительства на этом земельном участке, а также строительство части объекта капитального строительства, которая может быть введена в эксплуатацию и эксплуатироваться автономно, то есть независимо от строительства иных частей этого объекта капитального строительства

Очередность планируемого развития территории обуславливается потребностью населения в различных инфраструктурах социального, коммунального и транспортного назначения. Целесообразно первым этапом осуществить возведение объектов жилой застройки, далее подключения всех необходимых инженерных сетей для данных объектов капитального строительства. Такую закономерность предусмотреть на всех этапах проектирования. Очередность этапов расписана далее.

Этапы проектирования объектов капитального строительства.

1. Проведение кадастровых работ – образование земельных участков с постановкой их на государственный кадастровый учет. Образование земельных участков осуществляется в соответствии Земельным кодексом Российской Федерации. Постановка образованных земельных участков 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. 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

объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения не предусматривается.

В отношении указанной территории программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программы комплексного развития транспортной инфраструктуры, программы комплексного развития социальной инфраструктуры отсутствуют, в связи с чем в документации по планировке территории они не приводятся.