

Российская Федерация
Краснодарский край



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

СВИДЕТЕЛЬСТВО

**о допуске к определенным видам работ, которые оказывают определенное влияние
на безопасность объектов капитального строительства № 2002.02-2016-2365019149-П-133**

**ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ
(проект планировки территории и проект межевания территории)**

***в районе многоквартирного жилого дома № 6а по
ул. Красной Армии в г. Туапсе (корректировка проекта)***

2018-047-ПШТ

г.Туапсе, 2018г.

Российская Федерация
Краснодарский край

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

СВИДЕТЕЛЬСТВО
о допуске к определенным видам работ, которые оказывают определенное влияние
на безопасность объектов капитального строительства № 2002.02-2016-2365019149-П-133

**ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ
(проект планировки территории и проект межевания территории)**

*в районе многоквартирного жилого дома № 6а по
ул. Красной Армии в г. Туапсе*

2018-047-ПШТ

Директор МУП

А.И.Джигун

ГИП

И.В.Тепайкина

| Обозначение | Наименование | Примеч. |
|----------------------------------|---|---------|
| | Титульный лист | |
| 2018-047-С | Содержание тома | |
| 2018-047-СП | Состав проектной документации | |
| | Утверждаемая часть | |
| 2018-047-ППТ.1 | Пояснительная записка | |
| | <i>Графическая часть</i> | |
| 2018-047-ППТ.1 л.1 | Чертеж планировки территории М 1:500 | |
| | Материалы по обоснованию | |
| 2018-047-ППТ.2 | Пояснительная записка | |
| | <i>Графическая часть</i> | |
| 2018-047-ППТ.2 л.1 | Карта планировочной структуры территории Туапсинского городского поселения Туапсинского района М 1:2000; М 1:2000 | |
| 2018-047-ППТ.2 л.2 | Схема, отображающая местоположение существующих объектов капитального строительства, в том числе линейных М 1:500 | |
| 2018-047-ППТ.2 л.3 | Схема, отображающая движения транспорта и пешеходов М 1:500 | |
| 2018-047-ППТ.2 л.4 | Схема вертикальной планировки и инженерной подготовки территории М 1:300 | |
| 2018-047-ППТ.2 л.5 | Схема границ зон с особыми условиями использования территории М 1:300; М 1:2000 | |
| | Проект межевания территории | |
| 2018-047-ППТ.3 2018-047-ППТ.4 | Пояснительная записка | |
| | <i>Графическая часть</i> | |
| 2018-047-ППТ.3 л.1 | Чертеж межевания территории М 1:2000 | |
| 2018-047-ППТ.3 л.2 | Чертеж межевания территории М 1:300 | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |

Утверждаемая часть

2018-047-ППТ.1

Утверждаемая часть

1. Общие данные

Документация по планировке территории (проект планировки территории) в районе многоквартирного жилого дома № 6а по ул. Красной Армии в г.Туапсе разработана МУП Туапсинского городского поселения «Архитектуры и градостроительства города Туапсе», генерального плана города Туапсе и Правил землепользования и застройки Туапсинского городского поселения.

Проектируемый объект расположен – Краснодарский край, г.Туапсе, ул. Красной Армии, в районе многоквартирного жилого дома № 6а.

Проект планировки разрабатывается в условиях сложившейся планировочной структуры селитебной территории города.

Территория проектирования расположена в зоне застройки индивидуальными жилыми домами (Ж1). Площадь участка проектирования составляет 373 кв.м.

1.1. Планировочное решение

Подготовка проекта осуществляется на основании задания на проектирование, градостроительных требований.

Парковочные места.

Минимальное количество машино-мест для индивидуального автотранспорта на территории земельных участков определяется в зависимости от вида использования земельных участков и устанавливается согласно нижеприведенной таблице для видов использования, расположенных на территории всех зон с учетом установленных в градостроительных регламентах соответствующих зон.

Минимальное количество машино-мест для индивидуального автотранспорта на территории земельных участков

| Объекты, здания и сооружения | Расчетная единица | Число машино-мест на расчетную единицу |
|---|---|--|
| Индивидуальные жилые дома, дачи | участок | 1 |
| Блокированные жилые дома | жилой блок | 1 |
| Многоквартирные жилые дома | 80 м ² жилой площади квартир | 1 гостевая стоянка |
| Учреждения управления, офисы, кредитно-финансовые и юридические конторы | 100 работающих | 5-7 |
| Научные и проектные организации, высшие и средние специальные учебные заведения | 100 работающих | 10-15 |
| Промышленные предприятия | 100 работающих в двух смежных сменах | 7-10 |
| Больницы | 100 коек | 3-5 |
| Поликлиники | 100 посещений | 2-3 |
| Спортивные здания и сооружения с трибунами вместимостью более 500 зрителей | 100 мест | 3-5 |
| Театры, цирки, кинотеатры, концертные залы, музеи, выставки | 100 мест или 100 одновременных | 10-15 |

| | | |
|--|---|-------|
| | посетителей | |
| Парки культуры и отдыха | 100 единовременных посетителей | 5-7 |
| Торговые центры, универмаги, магазины с площадью торговых залов более 200 кв.м. | 100 м ² торговой площади | 5-7 |
| Рынки | 50 торговых мест | 20-25 |
| Рестораны и кафе общегородского значения | 100 мест | 10-15 |
| Гостиницы высшего разряда | 100 мест | 10-15 |
| Гостиницы прочие | 100 мест | 6-8 |
| Предприятия общественного питания, торговли и коммунально-бытового обслуживания общей площадью более 250 кв. м | 100 мест в залах или единовременных посетителей и персонала | 7-10 |
| Вокзалы всех видов транспорта | 100 пассажиров дальнего и местного сообщений, прибывающих в час «пик» | 10-15 |

Для видов использования, не указанных в Таблице 2, минимальное количество машино-мест для индивидуального транспорта на территории земельных участков определяется по аналогии с видами использования, указанными в Таблице 2.

В случае совмещения на земельном участке двух и более видов использования минимальное количество машино-мест для индивидуального транспорта определяется на основе долей каждого из видов использования в общей площади земельного участка.

Машино-места для индивидуального автотранспорта, необходимые в соответствии с настоящими Правилами, могут быть организованы в виде:

- капитальных гаражей-стоянок (наземных и подземных, отдельно стоящих, а также встроенных и пристроенных);
- открытых охраняемых и неохраняемых стоянок.

Машино-места для индивидуального автотранспорта, необходимые в соответствии с настоящими Правилами, размещаются на земельном участке:

- для жилых многоквартирных домов не менее 50% от расчетного. Оставшееся количество машино-мест допускается размещать на иных земельных участках (стоянках-спутниках), расположенных в пределах квартала и предназначенных для размещения гаражей и автостоянок;
- для объектов иного назначения 100% от расчетного.

Возможно размещение за пределами земельного участка основного объекта части машино-мест при обосновании в документации по планировке территории наличием необходимого количества машино-мест или территории для их размещения в границах квартала.

Площади машино-мест для индивидуального автотранспорта определяются из расчета в кв.м/машино-место:

- для гаражей:
- одноэтажных – 30;
- двухэтажных 20;
- для наземных стоянок – 25.

В пределах селитебных территорий (жилые зоны и общественно-деловые зоны) и на прилегающих к ним коммунально-складских территориях предусматривается организация открытых автостоянок и строительство гаражей для постоянного хранения не менее 90% расчетного числа индивидуальных легковых автомобилей при пешеходной доступности не более 800 м, а в районах сложившейся застройки – не более 1500 м.

В жилых зонах при размещении гаражей и автостоянок преимущество должно отдаваться хранению автотранспорта инвалидов.

В зонах индивидуальной застройки высокой комфортности предусматривается строительство гаражей или организация открытых автостоянок из расчета 1 - 2 автомобиля на один участок, размещаемые на участке домовладения.

Противопожарные расстояния от открытых площадок (в том числе с навесом) для хранения автомобилей до зданий и сооружений предприятий (по обслуживанию автомобилей, промышленных, сельскохозяйственных и др.) должны приниматься в соответствии с санитарными нормами и правилами, противопожарными требованиями, изложенными в технических регламентах и других нормативно-правовых документах.

Расстояния от сооружений для хранения легкового автотранспорта до объектов застройки принимаются в соответствии с требованием действующей нормативно-правовой документации:

Расстояния от сооружений для хранения легкового автотранспорта до объектов застройки

| Объекты, до которых исчисляется расстояние | Расстояние, м | | | | |
|---|---|---------|----------|-----------|-----------|
| | автостоянки (открытые площадки, паркинги) и наземные гаражи-стоянки вместимостью, машино-мест | | | | |
| | 10 и менее | 11 - 50 | 51 - 100 | 101 - 300 | Свыше 300 |
| Фасады жилых домов и торцы с окнами | 10 | 15 | 25 | 35 | 50 |
| Торцы жилых домов без окон | 10 | 10 | 15 | 25 | 35 |
| Школы, детские учреждения, ПТУ, техникумы, площадки отдыха, игр и спорта | 25 | 50 | 50 | 50 | 50 |
| Лечебные учреждения стационарного типа, открытые спортивные сооружения общего пользования, места отдыха населения (сады, скверы, парки) | 25 | 50 | * | * | * |
| Общественные и административные здания | 10 | 10 | 15 | 25 | 35 |

Примечание:

Расстояния от наземных гаражей-стоянок и автостоянок принимаются до границ участков школ, детских учреждений, лечебно-профилактических учреждений стационарного типа, объектов социального назначения, площадок отдыха, детских игровых площадок.

Для наземных гаражей-стоянок со сплошным стеновым ограждением указанных в таблице, расстояния допускается сокращать на 25% при отсутствии в них открывающихся окон, а также въездов-выездов, ориентированных в сторону жилых домов, территорий ЛПУ стационарного типа, объектов социального обеспечения, детских дошкольных учреждений, школ и других учебных заведений.

На придомовой территории допускается размещение открытых автостоянок (паркингов) вместимостью до 50 машино-мест и гаражей-стоянок и паркингов со сплошным стеновым ограждением для хранения автомобилей вместимостью до 100 машино-мест при соблюдении нормативных требований обеспеченности придомовых территорий элементами благоустройства по площади и наименованиям.

Выезды-въезды из гаражей, расположенных на территории жилой застройки, вместимостью свыше 100 машино-мест должны быть организованы на улично-дорожную сеть населенного пункта, исключая организацию движения автотранспорта по внутриворовым проездам, парковым дорогам и велосипедным дорожкам.

Наземные гаражи-стоянки вместимостью свыше 500 машино-мест следует размещать на территориях промышленных, коммунально-складских зон и территориях санитарно-защитных зон, на территориях, непригодных для жилой застройки, в неудобиях.

Для подземных, полуподземных и обвалованных гаражей-стоянок регламентируется расстояние от въезда-выезда и от вентиляционных шахт до территории школ, детских дошкольных учреждений, лечебно-профилактических учреждений, фасадов жилых домов, площадок отдыха и др., оно должно составлять не менее 15 м.

Расстояние от проездов автотранспорта из гаражей всех типов и открытых автостоянок до нормируемых объектов должно быть не менее 7 м.

Вентвыбросы от подземных гаражей-стоянок, расположенных под жилыми и общественными зданиями, должны быть организованы на 1,5 м выше конька крыши самой высокой части здания. На эксплуатируемой кровле подземного гаража-стоянки допускается размещать площадки отдыха, детские, спортивные, игровые и др. сооружения на расстоянии 15 м от вентиляционных шахт, въездов-выездов, проездов при условии озеленения эксплуатируемой кровли и обеспечении ПДК в устье выброса в атмосферу.

От наземных гаражей-стоянок устанавливается санитарный разрыв с озеленением территории, прилегающей к объектам нормирования.

Требования, отнесенные к подземным гаражам, распространяются на размещение обвалованных гаражей-стоянок.

На территории наземных гаражей-стоянок, открытых стоянок автомобильного транспорта необходимо предусматривать размещение площадки для мусоросборников.

Озеленение территории.

К озелененной территории земельного участка относятся части участков, которые не застроены объектами капитального строительства, не заняты временными сооружениями, водоемами и акваториями, тротуарами или проездами с твердым покрытием и при этом покрыты зелеными насаждениями (древесной, кустарниковой и травянистой растительностью), доступными для всех пользователей объектов, расположенных на земельном участке.

Озелененная территория земельного участка может быть оборудована:

- грунтовыми пешеходными дорожками;
- малыми архитектурными формами;
- другими подобными объектами.

Площадь, занимаемая объектами, которыми может быть оборудована озелененная территория земельного участка, не должна превышать 50% площади озелененной территории.

Минимально допустимая площадь озелененной территории земельных участков приведена в Таблице и установлена в градостроительных регламентах соответствующих зон.

| № п/п | Вид использования | Минимальная площадь озелененных территорий |
|-------|--|---|
| 1 | Многоквартирные жилые дома | 23 квадратных метра на 100 кв. метров общей площади квартир в объекте капитального строительства на участке |
| 2 | Сады, скверы, бульвары | 95% территории земельного участка при площади участка менее 1 га; 90% - при площади от 1 до 5 га; 85% - при площади от 5 до 20 га; 80% - при площади свыше 20 га |
| 3 | Парки | 95% территории земельного участка при площади участка менее 1 га; 90% - при площади от 1 до 5 га; 80% - при площади от 5 до 20 га; 70% - при площади свыше 20 га |
| 4 | Пляжи | 10% территории земельного участка при площади участка менее 1 га; 20% - при площади от 1 до 5 га; 30% - при площади от 5 до 20 га; 40% - при площади свыше 20 га |
| 5 | Больничные учреждения, санаторно-курортные учреждения, объекты социального обеспечения, объекты для оздоровительных целей, зеленые насаждения, выполняющие специальные функции | 60% территории земельного участка |
| 6 | Объекты дошкольного, начального и среднего общего образования (школы) | 50% территории земельного участка |

| | | |
|----|--|--|
| 7 | Индивидуальные жилые дома, дачи, объекты среднего и высшего профессионального образования; объекты физической культуры и спорта, включая спортивные клубы; объекты ритуальной деятельности | 40% территории земельного участка |
| 8 | Прочие (иные виды использования) | 15% территории земельного участка |
| 9 | Объекты коммунального хозяйства, объекты сельскохозяйственного использования, объекты транспорта, специальные парки (зоопарки, ботанические сады) | не устанавливается |
| 10 | Комплексы аттракционов, луна-парков, аквапарков | 0% территории земельного участка при площади участка менее 1 га; 10% - при площади от 1 до 5 га; 20% - при площади от 5 до 20 га; 30% - при площади свыше 20 га |

Требование к озеленению участков не относится к встроенным в жилые дома нежилым помещениям с общей площадью менее 200 квадратных метров.

Требования к озеленению санитарно-защитных зон следует принимать в соответствии с техническими регламентами, СанПиН и иными действующими нормативными техническими документами. Лесополосы - посадки высокорослых деревьев, расположенные вдоль автомобильных и железных дорог, - являются территориями ССЗ.

Запрещается изъятие территорий общего пользования (территорий скверов, парков, бульваров) под размещение парковок транспорта.

При невозможности сохранения зеленых насаждений в проектно – сметной документации на строительство объекта должны предусматриваться необходимые средства на пересадку или восстановление насаждений, восстановление растительного грунта и травяного покрова.

При проектировании прокладки инженерных сетей вблизи зеленых насаждений необходимо выполнение поперечной съемки в зоне 5 м. от оси коммуникации.

Ответственность за сохранность зеленых насаждений возлагается:

- 1) на владельцев территорий;
- 2) на улицах перед строениями до оси проезжей части, на внутриквартальных участках – арендаторов строений и владельцев земельных участков;
- 3) на территориях организаций в пределах их защитных зон – на руководителей организаций;
- 4) на территориях зеленых насаждений, предоставленных под застройку – на руководителей организаций граждан, которым предоставлены земельные участки, а со дня начала работ – на руководителей подрядных организаций и граждан.

За повреждение или самовольную вырубку зеленых насаждений на предоставленном земельном участке, а также непринятия мер охраны находящихся в их ведении зеленых насаждений виновные привлекаются к ответственности в установленном порядке.

Работы по содержанию, регуляции зеленых насаждений, уходу за ними на территориях общего пользования осуществляет подрядчик, заключивший муниципальный контракт на выполнение соответствующих работ.

Озеленение и благоустройство, проводимые по инициативе граждан или их объединений на придомовых территориях многоквартирных жилых домов, осуществляются за счет средств и собственными силами жильцов на основании разрешения органа архитектуры и градостроительства и по согласованному им и соответствующими инженерными службами проекту.

На работы по восстановлению утраченных элементов озеленения на участках озелененных территорий любой правовой принадлежности и формы землепользования проектная документация не требуется.

Место отводимое для площадок для хозяйственных целей, для отдыха взрослого населения, для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста, для выгула собак и пешеходная зона на территории земельного участка устанавливается согласно СП. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений.

Вывод: Целью подготовки проекта планировки является увеличение площади земельного участка с кадастровым номером 23:51:0102004:906 путем перераспределения с землями государственной или муниципальной собственности. Испрашиваемая часть земельного участка, площадью 73 кв.м. может быть использована для благоустройства территории.

**Материалы по обоснованию
2018-047-ППТ.2**

Положение о размещении объекта капитального строительства

1.1. Основание для подготовки документации по планировке территории, расположение объекта.

Документация по планировке территории (проект планировки территории) в районе многоквартирного жилого дома № 6а по ул. Красной Армии в г.Туапсе разработана МУП Туапсинского городского поселения «Архитектуры и градостроительства города Туапсе», генерального плана города Туапсе и Правил землепользования и застройки Туапсинского городского поселения, генерального плана города Туапсе и Правил землепользования и застройки Туапсинского городского поселения.

В административном отношении участки проектируемого объекта расположены в городе Туапсе Туапсинского района.

1.2. Территория планируемого размещения объекта дифференцирована в следующей зоне:

Согласно данным Генерального плана Туапсинского городского поселения, участок располагается в следующей зоне:

- Зона застройки индивидуальными жилыми домами (Ж1)

Категория земель – земли населенных пунктов.

Красные линии в данном проекте рассчитаны согласно СП. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений (таблица 8).

1.3. Информация о границах зон действия публичных сервитутов.

Отсутствует публичный сервитут.

1.4. Информация о существующих зонах с особыми условиями использования территории.

Проектируемый объект расположен в следующих охранных зонах инженерных сетей:

- охранный зона канализации;
- охранный зона водопровода;
- охранный зона теплотрассы;
- охранный зона электрического кабеля.

Проектируемый объект расположен в зоне с особыми условиями использования территории:

- санитарно-защитная зона.

1.5. Технико-экономическая характеристика объекта.

Территория проектирования расположена в зоне застройки индивидуальными жилыми домами (Ж1). Площадь участка проектирования составляет 373 кв.м.

1.6. Застройка.

На территории проектируемого земельного участка расположен объект капитального строительства – многоквартирный жилой дом.

1.7. Дорожно-транспортная сеть

Территория представлена треугольной формы и является неотъемлемой частью ул. Красной Армии и со всех сторон ограничивается:

Север – ул. Красной Армии

Восток – существующая застройка

Запад – существующая застройка

Юг – ул. Красной Армии

Въезды на территорию предусматриваются по ул. Красной Армии и обеспечивают нормативные требования по их размещению. Сеть проездов представлена двухполосными проездами.

1.8. Схема организации рельефа

Вертикальная планировка участка выполнена с учетом сформировавшегося рельефа застраиваемой территории на основании существующих и проектных отметок, а также исходя из необходимости максимального сохранения существующих зеленых насаждений. Водоотвод ливневых и талых вод запроектирован по лоткам проездов в существующую ливневую канализацию.

Увязка естественного рельефа с условиями застройки обеспечиваются за счет подсыпки грунта.

1.9. Благоустройство

Проектом обеспечиваются нормативные требования по обустройству территории с учетом рекомендации по проектированию реконструируемых территорий.

2. Физико-географические условия.

2.1. Географическое местоположение объекта.

В административном отношении проектируемый объект расположен в границах земельного участка, расположенного по адресу: Краснодарский край, Туапсинский район, г. Туапсе, ул. Красной Армии, в районе многоквартирного жилого дома № 6а.

2.2. Климат.

Данные, характеризующие климат Туапсинского района Краснодарского края, определены из материалов многолетних наблюдений климатических характеристик на метеорологических станциях г. Туапсе и г. Сочи. По климатическому районированию согласно СНиП 23-01-99 район относится к климатическому подрайону IV – Б. Зима мягкая, короткая, неустойчивая, лето жаркое, влажное, продолжительное. Среднемесячная температура в январе от -5* С до +2* С. Среднемесячная температура воздуха в июле от +21* С до +25* С.

Согласно приложению 5 СНиП 2.01.07-85 и СНКК 20-303-2002, определенному для г. Туапсе принимаются следующие климатические характеристики:

- ветровой район - III (карта 1, СНКК 20-303-2002);
- расчетное значение ветрового давления – 0,52 кПа (карта 1, СНКК 20-303-2002);
- снеговой район – 1 (карта 2, СНКК 20-303-2002);
- расчетное значение веса снегового покрова земли – 0,55 кПа (СНКК 20-303-2002);
- по давлению ветра – IV район (карта 3, СНиП 2.01.07-85);
- зона влажности – 3 (сухая) - СНиП 23-01-99.

3. Существующая территориально-планировочная организация, краткая характеристика.

Туапсинское городское поселение расположено на Черноморском побережье Краснодарского края в долинах рек Туапсе и Паук на расстоянии 163 км. От краевого центра – г. Краснодара. Входящий в состав поселения город Туапсе – город краевого подчинения, является административным центром муниципального образования Туапсинский район.

Город Туапсе – многофункциональный центр: морской порт с развитой промзоной, транспортный узел, центр прилегающей курортной зоны Туапсинского района.

Численность населения – 63,5 тыс. человек. Территория Туапсинского городского поселения составляет – 33,4 кв.км. (3340га.), в том числе в границах городской черты – 2842 га.

Рельеф города, сильно расчлененный гористый с абсолютными отметками - от 0,0 до 421 – 545 м.

К границам Туапсинского городского поселения прилегают земли муниципального образования Туапсинский район.

Основная территория района занята лесными массивами. Небольшие площади сельскохозяйственных угодий заняты в основном садами.

В состав района входят 64 населенных пункта. Наиболее крупными являются: курортные поселки городского типа – Джубга, с.Шепси, с.Тенгинка, с.Ольгинка,

с.Георгиевское, крупный транспортно-производственный комплекс – ст.Кривенковская, пос.Кирпичный и др.

Приоритетное направление экономики района – санаторно-курортный комплекс.

В Туапсинском районе действует около 300 организаций отдыха различного уровня обслуживания. Наряду со здравницами самого высокого уровня имеется обширная сеть баз отдыха. В летних оздоровительных лагерях отдыхают до 35 тыс. детей. В индивидуальном секторе и сезонных кемпингах более 600 тыс. отдыхающих в год.

Через Туапсинский район проходят основные магистральные автодороги, железная дорога направлением Майкоп – Сочи и нефтепроводы, связывающие юг России с другими регионами страны.

Туапсинское городское поселение (г. Туапсе) занимает важное экономическое место на Черноморском побережье, градоформирующую территорию в структуре района:

- является общественно-деловым центром района;
- располагается на транспортных магистралях, в структуре Черноморского автомобильного коридора и морских торговых путей;
- является портовым, промышленным и транспортным узлом;
- сосредотачивает на своей территории половину населения и экономики района.

Плотность населения в селитебной территории – 50 чел/га, в границах муниципального образования – 20 чел/га.

Плотность населения в границах района – 0,25 чел/га.

- город Туапсе – по величине средний город с максимальным прогнозным ростом по территориальным ресурсам, занятости – до 100 тыс. чел.

- город Туапсе – административно-деловой центр района.

- город Туапсе развивается как центр науки высшего и среднего образования, культурный центр.

- город Туапсе является местом притяжения трудовой миграции района, в условиях сезонной занятости.

- город Туапсе обладает развитой инженерно-транспортной инфраструктурой для организации нового направления рекреационно-туристической деятельности – морского туризма, устройства яхтингов в комплексе с обустройством морского фасада, создания искусственных островов отдыха и морскими причалами.

- город Туапсе как порт и рекреационный центр имеет большой потенциал в развитии международных грузовых и пассажирских перевозок, имеет резервы береговой зоны и морской акватории (глубина до 15м.) для развития порта, располагает профессиональными кадрами и структурой обучения.

Согласно данным Генерального плана Туапсинского городского поселения, участок располагается в следующих зонах:

- *Зона застройки индивидуальными жилыми домами (Ж1)*

4. Инженерная инфраструктура.

Обеспечение объектами инженерной инфраструктуры выполняется согласно технических условий предоставленных эксплуатирующими организациями города а так же требованиями строительного и охранного нормирования. В настоящее время расчетные показатели находятся в стадии разработки.

Водоснабжение, канализация – централизованная сеть;

Энергоснабжение – централизованная сеть.

4.1. Водоснабжение

Существующее положение

В настоящее время на территории сети водопровода представлены централизованной системой.

Схема водоснабжения разрабатываются на основе следующих данных:

- а) задание на разработку проектной документации;
- б) схемы планировочной организации;
- в) технических условий МУП «Водоканал».

В соответствии со СНиП 2.04.02-84* удельное среднесуточное (за год) водопотребление на хозяйственно-питьевые нужды населения принимается 300 л/сут. На человека.

Удельный среднесуточный расход воды на поливку проездов и газонов принимается 50 л на человека (СНиП 2.04.02-84*)

Наружное пожаротушение предусматривается из пожарных гидрантов, расположенных на кольцевой водопроводной сети.

Согласно СНиП 2.04.02-84* расход воды принят по наибольшему объему проектируемых зданий и составляет 20 л/сек, время тушения пожара 0,5 часа. Забор и подача воды к месту пожара будет производиться передвижными автонасосами.

4.2. Источник водоснабжения

В качестве источника водоснабжения рассматривается магистральный водопровод проложенный по микрорайону (см. схему).

Сети водпровода (вводы) выполняются из полиэтиленовых труб ГОСТ 18599-2001 (ПЭ80SDR13,6) диам. 50 мм.

4.3. Канализация

Существующее положение.

В г. Туапсе существует централизованная система канализации.

Проектные решения.

В соответствии со СНиП 2.04.03-85 расчетное удельное среднесуточное водоотведение бытовых сточных вод от зданий принято равным расчетному среднесуточному удельному водопотреблению согласно СНиП 2.04.02 84 без учета расхода воды на полив территории. Неучтенные расходы принимаются в размере 5% суммарного среднесуточного водоотведения.

Сети канализации и колодцы выполняются из стальной толстостенной трубы.

4.4. Ливневая канализация

Схема поверхностного водоотвода запроектирована согласно схеме организации, рельефа, выполненной в части ГП, и в соответствии с направлениями трассы водоотвода и СНиП 2.04.03-85.

Ливневая канализация проектируется самотечной закрытой системой. Магистральные водоотводные коллектора запроектированы в соответствии с развитыми на территории естественными направлениями стока и проектными уклонами.

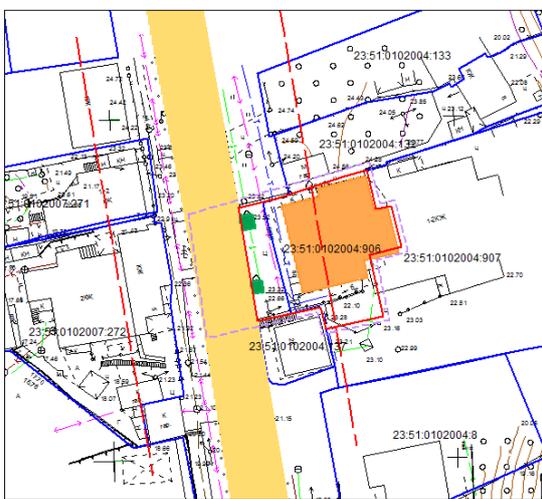
4.5. Электроснабжение

Электроснабжение выполняется согласно технических условий выполнить в металлопластиковых трубах.

5. Наличие объектов культурного наследия.

По данным «Генерального плана Туапсинского городского поселения» объекты культурного наследия (памятники истории и культуры) на рассматриваемом земельном участке не значатся.

ЧЕРТЕЖ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ



1:500

Характеристика планируемого развития территории

| №№ | Наименование планировочного района | численность постоянного населения, тыс. чел. | | | |
|--------|------------------------------------|--|-----------|---------------------------------|----------------------|
| | | по состоянию на 2017г. | на 2017г. | расчетная численность на 2027г. | предельная на 2047г. |
| 1. | Приморский | 19,4 | 19,5 | 12,6 | 12,6 |
| 2. | Центральный | 14,9 | 15,0 | 10,8 | 12,3 |
| 3. | Район ул. Новицкого | 9,1 | 9,1 | 5,7 | 5,7 |
| 4. | Северо-Западный | 4,3 | 6,8 | 11,6 | 11,6 |
| 5. | Барсовая шель | 4,1 | 7,6 | 7,6 | 10,7 |
| 6. | Юго-Восточный | 6,7 | 6,7 | 15,8 | 22,2 |
| 7. | Северо-Восточный | 4,2 | 4,2 | 3,9 | 3,9 |
| 8. | Калаш | 0,8 | 1,1 | 7,0 | 8,0 |
| 9. | Центральная промзона | - | - | - | - |
| ВСЕГО: | | 63,5 | 70,0 | 75,0 | 87,0 |

Экспликация

| №п/п | Наименование | Площадь, кв. м |
|------|--|----------------|
| 1 | Зона размещения объекта капитального строительства | 183,0 |
| 2 | Озеленение | 7,0 |

Условные обозначения:

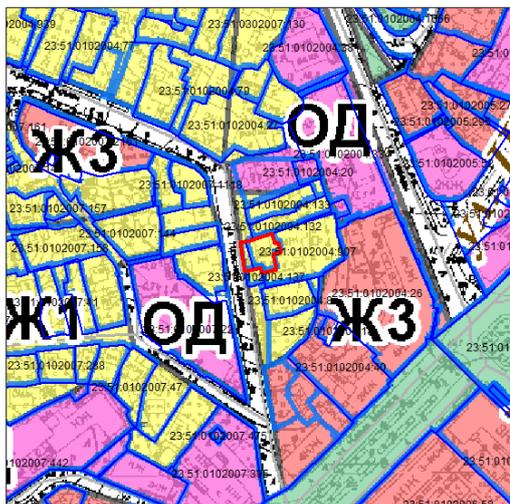
- красная линия улицы Красной Армии
- граница планируемого элемента планировочной структуры
- границы земельных участков, учтенных в ЕГРН
- граница размещения объекта капитального строительства
- улично-дорожная сеть
- граница земельного участка

2018-047-ППТ.1

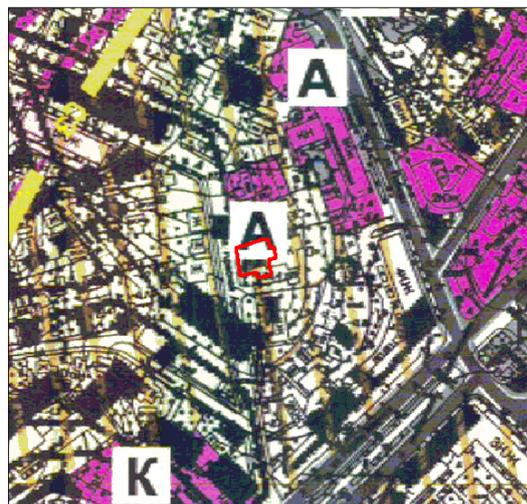
Документация по планировке территории (проект планировки территории) в районе многоквартирного жилого дома № 6а по ул. Красной Армии в г. Тулусе (корректировка проекта)

| Изм. | Коп.уч. | Лист № | Док. | Подпись | Дата | Стадия | Лист | Листов | |
|------|---------|--------|------|---------|------|--|--|--------|---|
| | | | | | | Утверждаемая часть Чертеж планировки территории | Схема | 1 | 1 |
| | | | | | | | Проект планировки территории | | |
| | | | | | | | МУП Тулусинского городского поселения "Архитектуры и градостроительства города Тулуса" | | |

КАРТА ПЛАНИРОВОЧНОЙ СТРУКТУРЫ ТЕРРИТОРИИ ТУАПСИНСКОГО ГОРОДСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ ТУАПСИНСКОГО РАЙОНА



1:2000

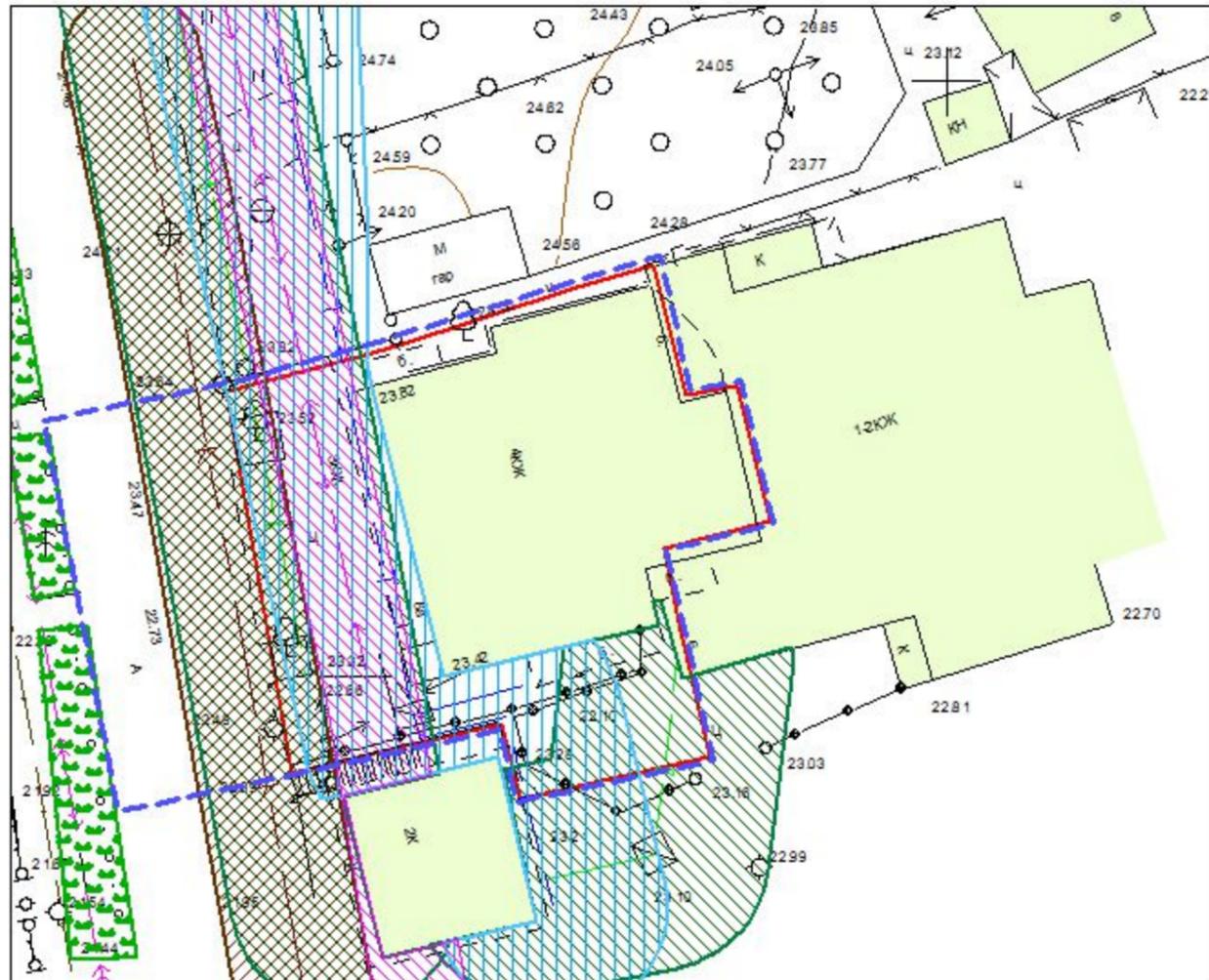


1:2000

Условные обозначения:

- граница планируемого размещения элемента планировочной структуры
- границы земельных участков, учтенных в ЕГРН
- зона застройки индивидуальными жилыми домами (Ж1)
- жилая зона

| | | | | | | |
|-------------|----------------|-------------|---------------|--|-------------|-------------|
| | | | | 2018-047-ППТ 2 | | |
| | | | | Документация по планировке территории (проект планировки территории) в районе многоквартирного жилого дома № 6а по ул. Красной Армии в г. Туапсе (корректировка проекта) | | |
| <i>Изм.</i> | <i>Кол.уч.</i> | <i>Лист</i> | <i>№ док.</i> | <i>Подпись</i> | <i>Дата</i> | |
| | | | | | | |
| | | | | Материалы по обоснованию Карта планировочной структуры территории Туапсинского городского поселения Туапсинского района | | |
| | | | | Схема | Лист 1 | Листов 5 |
| | | | | Проект планировки территории | | |
| | | | | МУП Туапсинского городского поселения "Архитектура и градостроительства города Туапсе" | | |



1:300



1:2000

Условные обозначения:

- граница элемента планировочной структуры
- граница земельного участка № 6а, по ул. Красной Армии
- границы существующих земельных участков
- местоположение существующих объектов капитального строительства

Охранной зоны инженерных сетей

- охранный зона канализации
- охранный зона водопровода
- охранный зона теплотрассы
- охранный зона электрического кабеля

Зоны с особыми условиями использования территории:

- санитарно-защитная зона

Примечание:

1. Особоохраняемые территории в границах планируемого элемента планировочной структуры - отсутствуют
2. Объекты культурного наследия в границах планируемого элемента планировочной структуры - отсутствуют

| | | | | | | | | | |
|------|---------|------|--------|---------|------|---|--|------|--------|
| | | | | | | 2018-047-ППТ.2 | | | |
| | | | | | | Документация по планировке территории (проект планировки и проект межевания) в районе многоквартирного жилого дома № 6а, по ул. Красной Армии в г. Туапсе (корректировка проекта) | | | |
| Изм. | Кол.уч. | Лист | № док. | Подпись | Дата | Материалы по обоснованию Схема границ зон с особыми условиями использования территории | Стадия | Лист | Листов |
| | | | | | | | Схема | | |
| | | | | | | Проект планировки территории | МУП "Архитектура и градостроительства города Туапсе" | | |



1:500

Условные обозначения:

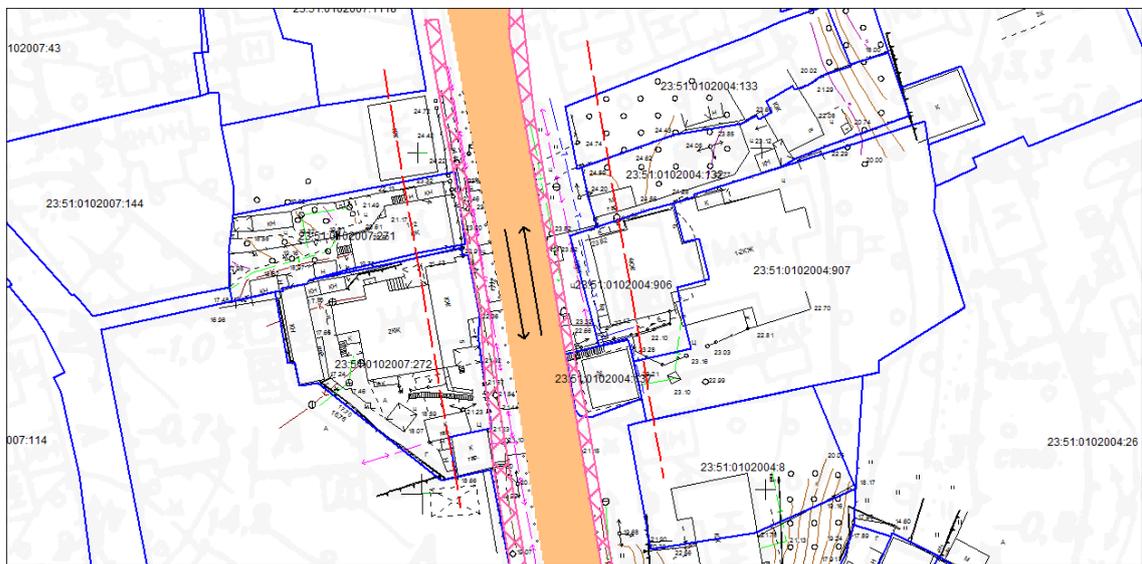
- граница элемента планировочной структуры
- граница земельного участка № 6а, по ул. Красной Армии
- границы существующих земельных участков
- местоположение существующих объектов капитального строительства

Линейные объекты

- сети водоснабжения
- сети канализации
- сети канализации
- линии электропередачи

| | | | | | | | | | |
|---------------------------|---------|------|--------|---------|------|---|--------|---|--------|
| | | | | | | 2018-047-ППТ.2 | | | |
| | | | | | | Документация по планировке территории (проект планировки и проект межевания) в районе многоквартирного жилого дома № 6а, по ул. Красной Армии в г. Туапсе | | | |
| Изм. | Кол.уч. | Лист | № док. | Подпись | Дата | Материалы по обоснованию Схема, отображающая местоположение существующих объектов капитального строительства, в том числе линейных | Стадия | Лист | Листов |
| | | | | | | | Схема | | |
| ГИП И.В. Гепайкина | | | | | | Проект планировки территории | | МУП "Архитектура и градостроительства города Туапсе" | |

СХЕМА, ОТОБРАЖАЮЩАЯ ДВИЖЕНИЯ ТРАНСПОРТА И ПЕШЕХОДОВ

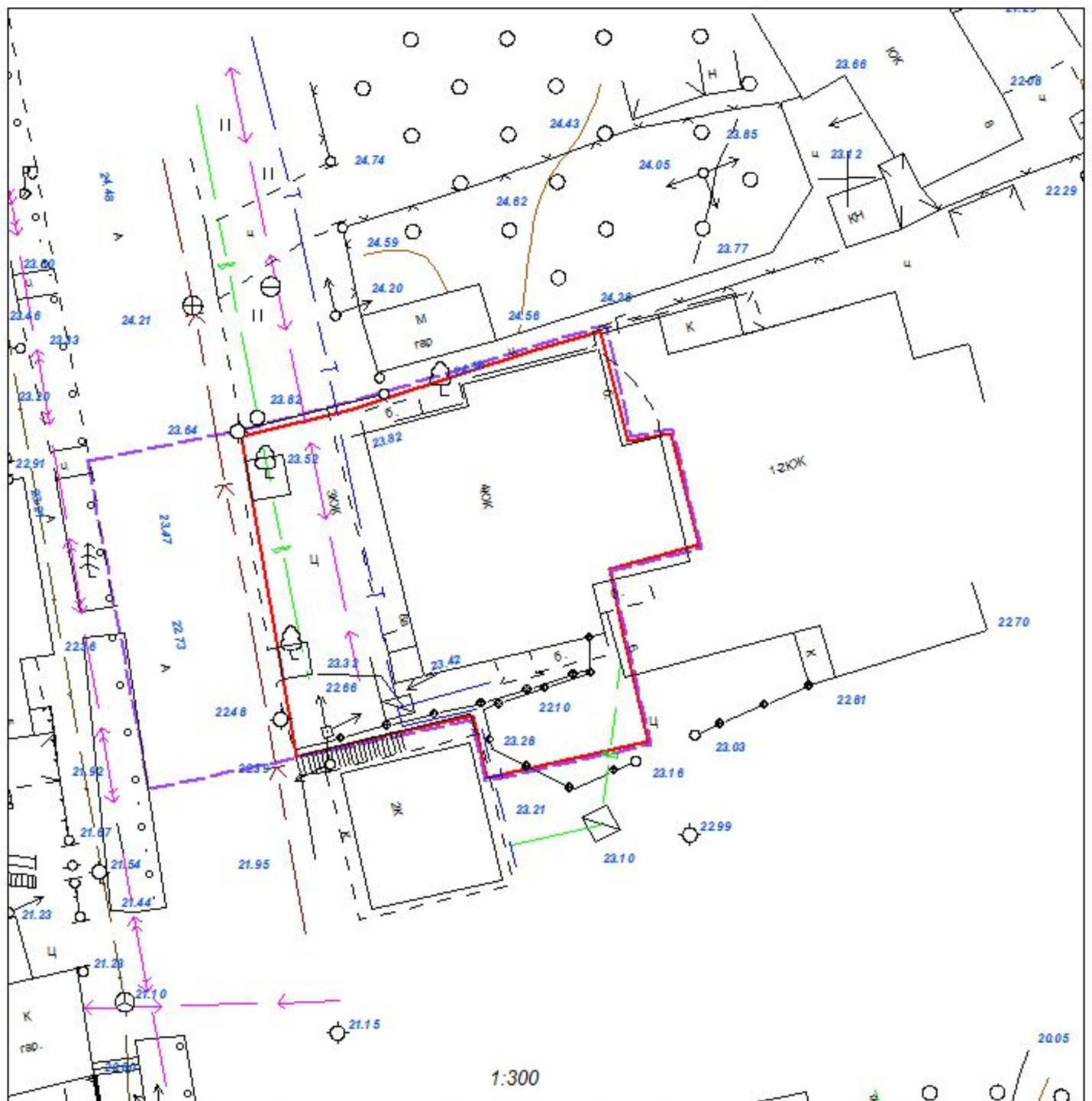


1:500

Условные обозначения:

- красная линия ушвы
- трапуар
- улично-дорожная сеть
- ← → - направление движения транспорта

| | | | | | | |
|-------------|----------------|-------------|---------------|----------------|-------------|--|
| | | | | | | 2018-047-ППТ 2 |
| | | | | | | Документация по планировке территории (проект планировки территории) в районе многоквартирного жилого дома № 6а по ул. Красной Армии в г. Туапсе (корректировка проекта) |
| <i>Изм.</i> | <i>Кол.уч.</i> | <i>Лист</i> | <i>№ док.</i> | <i>Подпись</i> | <i>Дата</i> | Материалы по обоснованию |
| ГИП | И.В.Теплякина | | | | | Схема, отображающая движения транспорта и пешеходов |
| | | | | | | Схема |
| | | | | | | Лист |
| | | | | | | Листов |
| | | | | | | Проект планировки территории |
| | | | | | | МУП Туапсинского городского поселения "Архитектуры и градостроительства города Туапсе" |



1:300

Проект вертикальной планировки выполнен на основании топографической съемки М 1:500
 выполненной МУП ТГП "Архитектуры и градостроительства города Туапсе

Система высот Балтийская

Система координат МСК 23

Проект вертикальной планировки выполнен с учетом существующего рельефа местности
 и сложившейся планировки территории с сечением рельефа 0,5 м.

Выполнение земляных работ не требуется.

| | | | | | | | | | |
|------|---------|------|--------|---------|------|--|--|------|--------|
| | | | | | | 2018-047-ППТ.2 | | | |
| | | | | | | Документация по планировке территории (проект планировки) в районе многоквартирного жилого дома № 6а по ул. Красной Армии, в г. Туапсе | | | |
| Изм. | Кол.уч. | Лист | № док. | Подпись | Дата | Материалы по обоснованию Схема вертикальной планировки и инженерной подготовки территории | Стадия | Лист | Листов |
| | | | | | | | Схема | | |
| | | | | | | Проект планировки территории | МУП "Архитектура и градостроительства города Туапсе" | | |

Проект межевания

2018-047-ППТ.3

2018-047-ППТ.4

Проект межевания.

1. Основание для подготовки проекта межевания территории для размещения объекта.

Проект межевания территории в районе многоквартирного жилого дома № 6а, по ул. Красной Армии разработан на основании:

- постановления администрации Туапсинского городского поселения от _____ г. № _____ «О разрешении разработки документации по планировке территории (проекта планировки и проекта межевания)»
- генерального плана города Туапсе
- Правил землепользования и застройки туапсинского городского поселения
- местных нормативов градостроительного проектирования Краснодарского края.

2. Сведения о расположении элемента планировочной структуры.

Проектируемый объект расположен на территории Туапсинского городского поселения Туапсинского района.

Планировочный район – Приморский.

Система координат –МСК-23.

Система высот – Балтийская.

3. Сведения о климатических характеристиках объекта.

Данные, характеризующие климат Туапсинского района Краснодарского края, определены из материалов многолетних наблюдений климатических характеристик на метеорологических станциях г. Туапсе и г. Сочи. По климатическому районированию согласно СНиП 23-01-99 район относится к климатическому подрайону IV – Б. Зима мягкая, короткая, неустойчивая, лето жаркое, влажное, продолжительное. Среднемесячная температура в январе от -5* С до +2* С. Среднемесячная температура воздуха в июле от +21* С до +25* С.

Согласно приложению 5 СНиП 2.01.07-85 и СНКК 20-303-2002, определенному для г. Туапсе принимаются следующие климатические характеристики:

- ветровой район - III (карта1, СНКК 20-303-2002);
- расчетное значение ветрового давления – 0,52 кПа (карта 1, СНКК 20-303-2002);
- снеговой район – 1 (карта 2, СНКК 20-303-2002);
- расчетное значение веса снегового покрова земли – 0,55 кПа (СНКК 20-303-2002);
- по давлению ветра – IV район (карта 3, СНиП 2.01.07-85);
- зона влажности – 3 (сухая)- СНиП 23-01-99

4. Основные параметры и технические характеристики объекта.

| № | Кадастровый (условный) номер | Площадь земельного участка, кв.м | Категория земель | Вид разрешенного использования |
|---|------------------------------|----------------------------------|--------------------------|---|
| 1 | 23:51:0102004:3У1 | 373 | Земли населенных пунктов | для размещения многоквартирного жилого дома малоэтажной застройки |

Целевым назначением и **разрешенным использованием образуемых земельных участков** признаются целевое назначение и разрешенное использование земельных участков, из которых при разделе, объединении, перераспределении или выделе образуются земельные участки, согласно ст. 11.2 Земельного кодекса РФ.

5. Территория размещения объекта дифференцирована на следующие территориальные зоны:

Зона застройки индивидуальными жилыми домами, Ж1

| Наименование вида разрешенного использования земельного участка | Описание вида разрешенного использования земельного участка | Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка* | Основные виды разрешенного использования (О), условно разрешенные виды использования (У), вспомогательные виды разрешенного использования (В) для территориальной зоны Ж1 |
|---|--|--|---|
| Для индивидуального жилищного строительства | Размещение индивидуального жилого дома (дом, пригодный для постоянного проживания, высотой не выше трех надземных этажей) | 2.1 | О |
| | выращивание плодовых, ягодных, овощных, бахчевых или иных декоративных или сельскохозяйственных культур; | | |
| | размещение индивидуальных гаражей и подсобных сооружений | | |
| Блокированная жилая застройка | Размещение жилого дома, не предназначенного для раздела на квартиры, имеющего одну или несколько общих стен с соседними жилыми домами (количеством этажей не более чем три, при общем количестве совмещенных домов не более десяти и каждый из которых предназначен для проживания одной семьи, имеет общую стену (общие стены) без проемов с соседним блоком или соседними блоками, расположен на отдельном земельном участке и имеет выход на территорию общего пользования (жилые дома блокированной застройки) | 2.3 | О |
| | разведение декоративных и плодовых деревьев, овощных и ягодных культур | | |
| | размещение индивидуальных гаражей и иных вспомогательных сооружений | | |
| | обустройство спортивных и детских площадок, площадок отдыха | | |
| Земельные участки (территории) общего пользования | Размещение объектов улично-дорожной сети, автомобильных дорог и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, набережных, береговых полос водных объектов общего пользования, скверов, бульваров, площадей, проездов, малых архитектурных форм благоустройства | 12.0 | О |

| | | | |
|--|---|-------|--------|
| Социальное обслуживание | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам социальной помощи (службы занятости населения, дома престарелых, дома ребенка, детские дома, пункты питания малоимущих граждан, пункты ночлега для бездомных граждан, службы психологической и бесплатной юридической помощи, социальные, пенсионные и иные службы, в которых осуществляется прием граждан по вопросам оказания социальной помощи и назначения социальных или пенсионных выплат); | 3.2 | O* |
| | размещение объектов капитального строительства для размещения отделений почты и телеграфа; | | |
| | размещение объектов капитального строительства для размещения общественных некоммерческих организаций: благотворительных организаций, клубов по интересам | | |
| Обеспечение внутреннего правопорядка | Размещение объектов капитального строительства, необходимых для подготовки и поддержания в готовности органов внутренних дел и спасательных служб, в которых существует военизированная служба; размещение объектов гражданской обороны, за исключением объектов гражданской обороны, являющихся частями производственных зданий | 8.3 | O* |
| Связь | Размещение объектов связи, радиовещания, телевидения, включая воздушные радиорелейные, надземные и подземные кабельные линии связи, линии радиодифракции, антенные поля, усилительные пункты на кабельных линиях связи, инфраструктуру спутниковой связи и телерадиовещания, за исключением объектов связи, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с кодом 3.1 | 6.8 | O*(**) |
| Коммунальное обслуживание | Размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: поставки воды, тепла, электричества, газа, предоставления услуг связи, отвода канализационных стоков, очистки и уборки объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, а также зданий или помещений, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг) | 3.1 | O*(**) |
| | Контейнерные площадки | | |
| Бытовое обслуживание | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, химчистки, похоронные бюро) | 3.3 | O*(**) |
| Амбулаторно-поликлиническое обслуживание | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам амбулаторно-поликлинической медицинской помощи (поликлиники, фельдшерские пункты, пункты здравоохранения, центры матери и ребенка, диагностические центры, молочные кухни, станции донорства крови, клинические лаборатории) | 3.4.1 | O*(**) |
| Спорт | Размещение объектов капитального строительства в качестве спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов, устройство площадок для занятия спортом и физкультурой (беговые дорожки, спортивные сооружения, теннисные корты, поля для спортивной игры, автодромы, мотодромы, трамплины, трассы и спортивные стрельбища), в том числе водным (причалы и сооружения, необходимые для водных видов спорта и хранения соответствующего инвентаря) размещение спортивных баз и лагерей | 5.1 | O*(**) |
| Культурное развитие | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения в них музеев, выставочных залов, художественных галерей, домов культуры, библиотек, кинотеатров и кинозалов, театров, филармоний, планетариев | 3.6 | O*(**) |
| | устройство площадок для празднеств и гуляний; размещение зданий и сооружений для размещения цирков, зверинцев, зоопарков, океанариумов | | |
| Религиозное использование | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для отправления религиозных обрядов (церкви, соборы, храмы, часовни, монастыри, мечети, молельные дома); | 3.7 | Y* |
| | размещение объектов капитального строительства, предназначенных для постоянного местонахождения духовных лиц, паломников и послушников в связи с осуществлением ими религиозной службы, а также для осуществления благотворительной и религиозной образовательной деятельности (монастыри, скиты, воскресные школы, семинарии, духовные училища) | | |
| Малоэтажная многоквартирная жилищная застройка | Размещение малоэтажного многоквартирного жилого дома, (дом, пригодный для постоянного проживания, высотой до 4 этажей, включая мансардный) | 2.1.1 | Y |
| | разведение декоративных и плодовых деревьев, овощных и ягодных культур; размещение индивидуальных гаражей и иных вспомогательных сооружений; обустройство спортивных и детских площадок, площадок отдыха; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях малоэтажного многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в малоэтажном многоквартирном доме не составляет более 15% общей площади помещений дома | | |
| Объекты гаражного назначения | Размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения личного автотранспорта граждан, с возможностью размещения автомобильных моек | 2.7.1 | Y |
| Общественное управление | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения органов государственной власти, органов местного самоуправления, судов, а также организаций, непосредственно обеспечивающих их деятельность; размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения органов управления политических партий, профессиональных и отраслевых союзов, творческих союзов и иных общественных объединений | 3.8 | Y |

| | | | |
|--|---|--------|------|
| | граждан по отраслевому или политическому признаку, размещение объектов капитального строительства для дипломатических представительств иностранных государств и консульских учреждений в Российской Федерации | | |
| Амбулаторное ветеринарное обслуживание | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания ветеринарных услуг без содержания животных | 3.10.1 | У |
| Деловое управление | Размещение объектов капитального строительства с целью: размещения объектов управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент их совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности) | 4.1 | У* |
| Магазины | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м | 4.4 | У* |
| Банковская и страховая деятельность | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения организаций, оказывающих банковские и страховые | 4.5 | У* |
| Общественное питание | Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары) | 4.6 | У* |
| Гостиничное обслуживание | Размещение гостиниц, а также иных зданий, используемых с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них | 4.7 | У* |
| Развлечения | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения: дискотек и танцевальных площадок, ночных клубов, аквапарков, боулинга, аттракционов, ипподромов, игровых автоматов (кроме игрового оборудования, используемого для проведения азартных игр) и игровых площадок; в игорных зонах также допускается размещение игорных заведений, залов игровых автоматов, используемых для проведения азартных игр и игровых столов, а также размещение гостиниц и заведений общественного питания для посетителей игорных зон | 4.8 | У* |
| Обслуживание автотранспорта | Размещение постоянных или временных гаражей с несколькими стояночными местами, стоянок (парковок), гаражей, в том числе многоярусных, не указанных в коде 2.7.1 | 4.9 | У |
| Объекты придорожного сервиса | Размещение автозаправочных станций (бензиновых, газовых) | 4.9.1 | У*** |
| | размещение магазинов сопутствующей торговли, зданий для организации общественного питания в качестве объектов придорожного сервиса | | |
| | предоставление гостиничных услуг в качестве придорожного сервиса | | |
| | размещение автомобильных моек и прачечных для автомобильных принадлежностей, мастерских, предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей и прочих объектов придорожного сервиса | | |
| Туристическое обслуживание | Размещение пансионатов, туристических гостиниц, кемпингов, домов отдыха, не оказывающих услуги по лечению, а также иных зданий, используемых с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них; размещение детских лагерей | 5.2.1 | У* |
| Запас | Отсутствие хозяйственной деятельности | 12.3 | В |

11.2.3. Объекты видов использования, отмеченных знаком (*), могут размещаться только на земельных участках, непосредственно примыкающих к красным линиям улиц, дорог, площадей, набережных, бульваров, являющихся территориями общего пользования, за исключением внутриквартальных проездов, при отсутствии норм законодательства, запрещающих их размещение.

Объекты видов использования, отмеченных знаком (**), относятся к основным видам разрешенного использования при условии, что общая площадь объектов капитального строительства на соответствующих земельных участках не превышает 150 квадратных метров. В случае если общая площадь объектов капитального строительства на соответствующих земельных участках превышает 150 квадратных метров, то объекты указанных видов использования относятся к условно разрешенным видам использования.

Объекты видов использования, отмеченных знаком (***), могут размещаться только на земельных участках, непосредственно примыкающих к границам автомобильной дороги общего пользования федерального значения А-147 «Джубга-Сочи-граница с Республикой Абхазия», при отсутствии норм законодательства, запрещающих их размещение.

К объектам вспомогательного вида использования для индивидуального жилищного строительства относятся объекты хозяйственного назначения – летние кухни, хозяйственные постройки, кладовые, подвалы, бани индивидуального использования, бассейны, теплицы, оранжереи, площадки для сбора твердых бытовых отходов, надворные туалеты,

гидронепроницаемые выгребные ямы, индивидуальные гаражи, с параметрами разрешенного использования: количество этажей не более 1эт., высота не более 4м.

11.2.4. Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

Площадь земельных участков:

минимальная площадь земельного участка:

- для индивидуального жилищного строительства – 300 квадратных метров при ширине участка вдоль фронта улицы не менее 8 метров, для вновь формируемых земельных участков ширина участка вдоль фронта улицы - 12м. Размер земельного участка, не подлежащего дроблению, равен 300 квадратных метров;

- для блокированной жилой застройки 60 кв.м. (без площади застройки);

- для многоквартирных жилых домов нормируется техническими регламентами, краевыми и местными нормативами градостроительного проектирования;

- для размещения объектов иных видов разрешенного использования - нормируется действующими СП, краевыми и местными нормативами градостроительного проектирования.

максимальная площадь земельного участка:

- для размещения индивидуального жилого дома – 1000 квадратных метров;

- для блокированной жилой застройки 100 кв.м. (без площади застройки);

- для размещения объектов иных видов разрешенного использования – не нормируется.

Расстояние от границ места размещения строящегося, реконструируемого объекта капитального строительства до объектов, расположенных на смежных земельных участках:

минимальное:

- определяется техническим регламентом о требованиях пожарной безопасности, специальными техническими условиями на проектирование противопожарной защиты, действующими СП, СанПиН, краевыми и местными нормативами градостроительного проектирования;

максимальное:

- не нормируется.

Отступ застройки от границ земельного участка:

минимальный:

- для индивидуального жилого дома - 3 метра, допускается уменьшать это расстояние до 1м при условии согласия собственника соседнего земельного участка, допускается блокировать жилые дома на двух соседних участках при согласии собственников данных земельных участков;

- для многоквартирного жилого дома и иных видов разрешенного использования объектов капитального строительства определяется материалами по обоснованию возможности размещения строящегося или реконструируемого объекта на земельном участке при условии обеспечения нормируемой инсоляции, аэрации, требований СП и СанПиН, противопожарной безопасности. Нормируется техническими регламентами, краевыми и местными нормативами градостроительного проектирования;

максимальный:

- не нормируется.

Количество этажей:

минимальное количество этажей:

- для индивидуального жилищного строительства - 1;

- для блокированной жилой застройки - 1

- для многоквартирных жилых домов - 2

- для иных -1.

максимальное количество этажей:

- для индивидуального жилищного строительства - 3;

- для блокированной жилой застройки -3

- для многоквартирных жилых домов – 4

- для иных -2 .

Высота зданий, сооружений от уровня планировочной отметки до конька кровли или верха парапета здания:

минимальная:

- для индивидуального жилищного строительства - не нормируется;
- для блокированной жилой застройки - не нормируется;
- для многоквартирных жилых домов - 10 метров
- для иных - не нормируется.

максимальная:

- для индивидуального жилищного строительства - 12 метров;
- для блокированной жилой застройки - 12 метров;
- для многоквартирных жилых домов и иных - 17 метров.

Процент застройки участка:

минимальный:

- не нормируется.

максимальный:

- для индивидуального жилищного строительства - 60%;
- для многоквартирного жилого дома и иных видов разрешенного использования объектов капитального строительства определяется материалами по обоснованию возможности размещения строящегося или реконструируемого объекта на земельном участке при условии обеспечения нормируемой инсоляции, аэрации, требований СП и СанПиН, противопожарной безопасности. Нормируется техническими регламентами, краевыми и местными нормативами градостроительного проектирования;

Выступ застройки за красную линию не допускается.

Максимальное количество жилых блоков для домов блокированной застройки - 10. При этом каждый жилой блок должен размещаться на отдельном земельном участке.

Максимальный класс опасности объектов капитального строительства, размещаемых на территории зоны - V.

Высота ограждения земельного участка - не более 2 метров от существующей поверхности земли, либо от планировочной отметки в случае, если выполняется планировка смежных земельных участков. Сплошные ограждения между смежными земельными участками должны быть проветриваемыми на высоту не менее 0,3 метра от уровня земли.

Жилые дома, хозяйственные и прочие строения, открытые стоянки, отдельно стоящие гаражи размещать в зоне допустимой застройки в соответствии с санитарными нормами и правилами, противопожарными требованиями, изложенными в технических регламентах и других нормативно-правовых документах.

Максимальное количество стоянок легкового автотранспорта закрытого типа - 3 м/м. Допускается размещать дополнительно открытую стоянку на 2 м/м в пределах отведенного участка.

Строительство гаражей для грузового автотранспорта в зоне индивидуальной жилой застройки запрещено.

Предельно допустимые параметры в зоне индивидуальной жилой застройки приведены в нижеследующей таблице:

Предельно допустимые параметры в зоне индивидуальной жилой застройки

| Размер земельного участка (кв. м) | Максимально допустимые параметры | |
|-----------------------------------|----------------------------------|--------------------------------------|
| | коэффициент застройки (%) | коэффициент использования территории |
| 1000 | 30 | 0,5 |
| от 800 до 1000 | 40 | 0,6 |
| от 600 до 800 | 50 | 0,7 |
| 300 до 600 | 60 | 0,8 |

Основные параметры застройки много квартирных жилых домов

| Этажность зданий | Коэффициент застройки (%) | Коэффициент использования территории |
|------------------|---------------------------|--------------------------------------|
| 1 - 2 | 30 - 40 | 0,4 - 0,5 |
| 3-4 | 19 - 35 | 0,4 - 0,7 |

Показатели плотности общественно-деловой застройки

| Территориальные зоны | Коэффициент застройки | Коэффициент плотности застройки |
|---|-----------------------|---------------------------------|
| Общественно-деловая | | |
| Многофункциональная застройка | 1,0 | 3,0 |
| Специализированная общественная застройка | 0,8 | 2,4 |

Примечания

1. Для жилых, общественно-деловых зон коэффициенты застройки и коэффициенты плотности застройки приведены для территории квартала (брутто) с учетом необходимых по расчету учреждений и предприятий обслуживания, гаражей; стоянок для автомобилей, зеленых насаждений, площадок и других объектов благоустройства.
2. При подсчете коэффициентов плотности застройки площадь этажей определяется по внешним размерам здания. Учитываются только надземные этажи, включая мансардные. Подземные этажи зданий и сооружений не учитываются. Подземное сооружение не учитывается, если поверхность земли (надземная территория) над ним используется под озеленение, организацию площадок, автостоянок и другие виды благоустройства.
3. Границами кварталов являются красные линии.
4. При реконструкции сложившихся кварталов жилых, общественно-деловых зон (включая надстройку этажей, мансард) необходимо предусматривать требуемый по расчету объем учреждений и предприятий обслуживания для проживающего в этих кварталах населения. Допускается учитывать имеющиеся в соседних кварталах учреждения обслуживания при соблюдении нормативных радиусов их доступности (кроме дошкольных учреждений и начальных школ). В условиях реконструкции существующей застройки плотность застройки допускается повышать, но не более чем на 30 % при соблюдении санитарно-гигиенических и противопожарных норм.

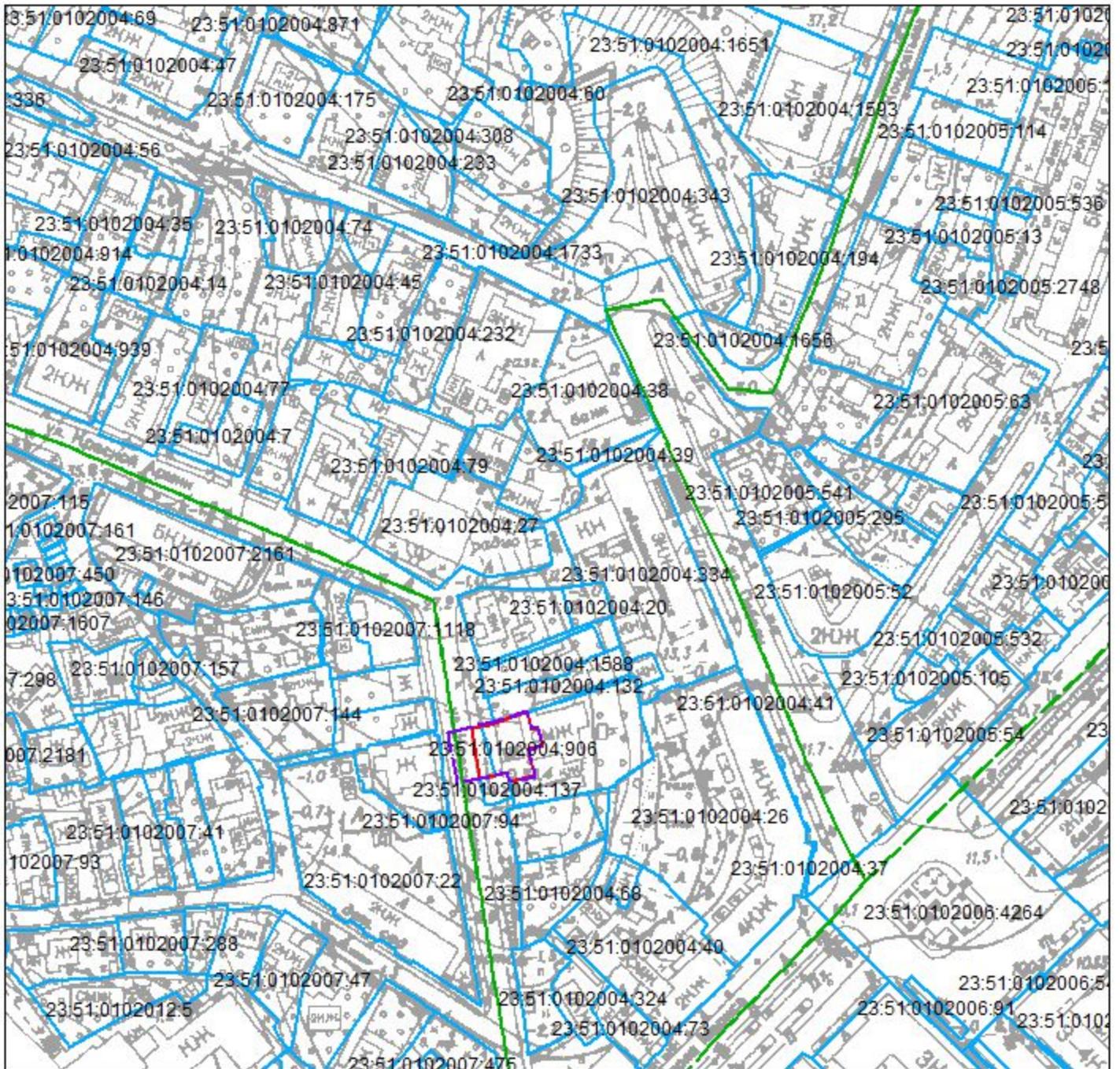
6. Описание границ с особыми условиями использования территории.

- Санитарно-защитная зона
- Охранные зоны инженерных сетей (теплотрасса, канализация, водопровод, ЛЭП)

7. Прочие зоны и территории с ограниченными условиями использования.

1. По данным «Генерального плана Туапсинского городского поселения» в границах элемента планировочной структуры объекты культурного наследия отсутствуют.
2. На территории размещения объекта, границ зон публичных сервитутов, зарегистрированных в Едином государственном реестре прав, не установлено.

ЧЕРТЕЖ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

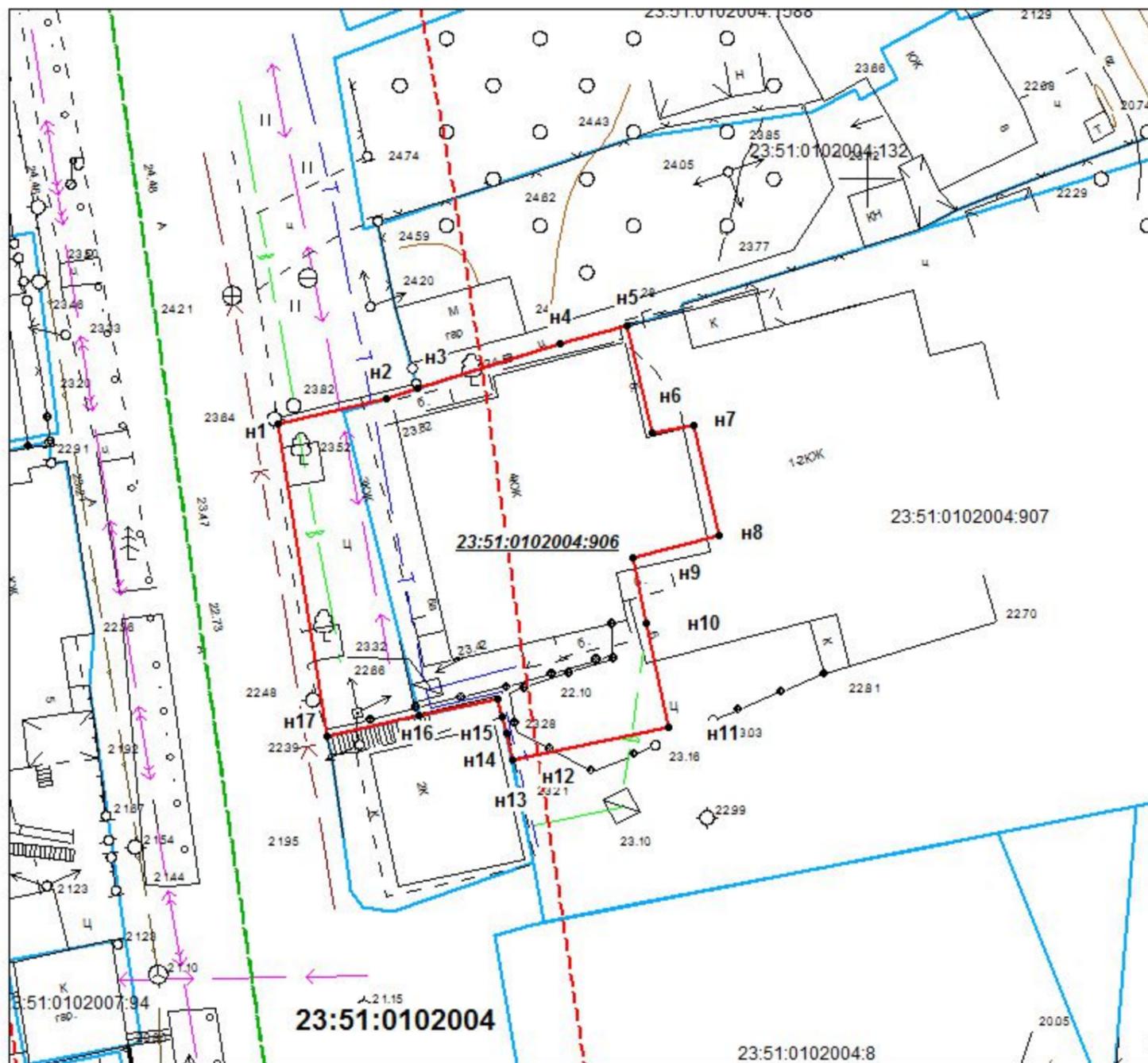


Условные обозначения:

- граница элемента планировочной структуры
- границы земельных участков, учтенных в ЕГРН
- граница образуемого земельного участка

| | | | | | | | | | | | |
|--|---------|--------|--------|-----------------------------|--|--------|------|--------|-------|---|---|
| 2018-047-ППТ.3 | | | | | | | | | | | |
| Документация по планировке территории (проект межевания) в районе многоквартирного жилого дома № 6а, по ул. Красной Армии, в г. Туапсе (корректировка проекта) | | | | | | | | | | | |
| Изм. | Кол.уч. | Лист | № док. | Подпись | Дата | | | | | | |
| | | | | И.В. Тепайкина | | | | | | | |
| ГИП | | | | Чертеж межевания территории | <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 33%;">Стадия</td> <td style="width: 33%;">Лист</td> <td style="width: 33%;">Листов</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">Схема</td> <td style="text-align: center;">1</td> <td style="text-align: center;">2</td> </tr> </table> | Стадия | Лист | Листов | Схема | 1 | 2 |
| Стадия | Лист | Листов | | | | | | | | | |
| Схема | 1 | 2 | | | | | | | | | |
| | | | | Проект межевания территории | МУП "Архитектура и градостроительства города Туапсе" | | | | | | |

ЧЕРТЕЖ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ



Каталог координат точек границы образуемого земельного участка в системе координат МСК-23

| Номер | X | Y |
|-------|------------|--------------|
| n1 | 374 567,64 | 1 387 719,75 |
| n2 | 374 569,10 | 1 387 725,54 |
| n3 | 374 569,64 | 1 387 727,20 |
| n4 | 374 572,10 | 1 387 734,77 |
| n5 | 374 573,13 | 1 387 738,36 |
| n6 | 374 567,43 | 1 387 739,76 |
| n7 | 374 567,87 | 1 387 741,96 |
| n8 | 374 562,00 | 1 387 743,42 |
| n9 | 374 560,78 | 1 387 738,78 |
| n10 | 374 557,23 | 1 387 739,55 |
| n11 | 374 551,76 | 1 387 740,81 |
| n12 | 374 549,88 | 1 387 732,49 |
| n13 | 374 551,28 | 1 387 732,18 |
| n14 | 374 552,16 | 1 387 731,95 |
| n15 | 374 553,13 | 1 387 731,72 |
| n16 | 374 552,17 | 1 387 727,49 |
| n17 | 374 551,03 | 1 387 722,59 |

Земельный участок образован в результате перераспределения земельного участка с кадастровым номером 23:51:0102004:906, площадью 300 кв.м. с землями государственной или муниципальной собственности, площадью 73, кв.м.

Площадь образуемого земельного участка - 373 кв.м.

Категория земель - земли населенных пунктов

Вид разрешенного использования - для размещения многоквартирного жилого дома малоэтажной застройки (наследуется от исходного земельного участка согласно ст. 11.2 Земельного кодекса)

Условные обозначения:

- границы земельных участков, учтенных в ЕГРН
- граница образуемого земельного участка
- красная линия улицы
- 23:51:0102004 - номер кадастрового квартала
- 1 - характерная точка границы земельного участка

1:300

2018-047-ППТ.3

Документация по планировке территории (проект межевания)
в районе многоквартирного жилого дома № 6а, по ул. Красной Армии,
в г. Туапсе (корректировка проекта)

| Изм. | Колуч. | Лист | № док. | Подпись | Дата |
|------|--------|------|--------|----------------|------|
| ГИП | | | | И.В. Тепайкина | |

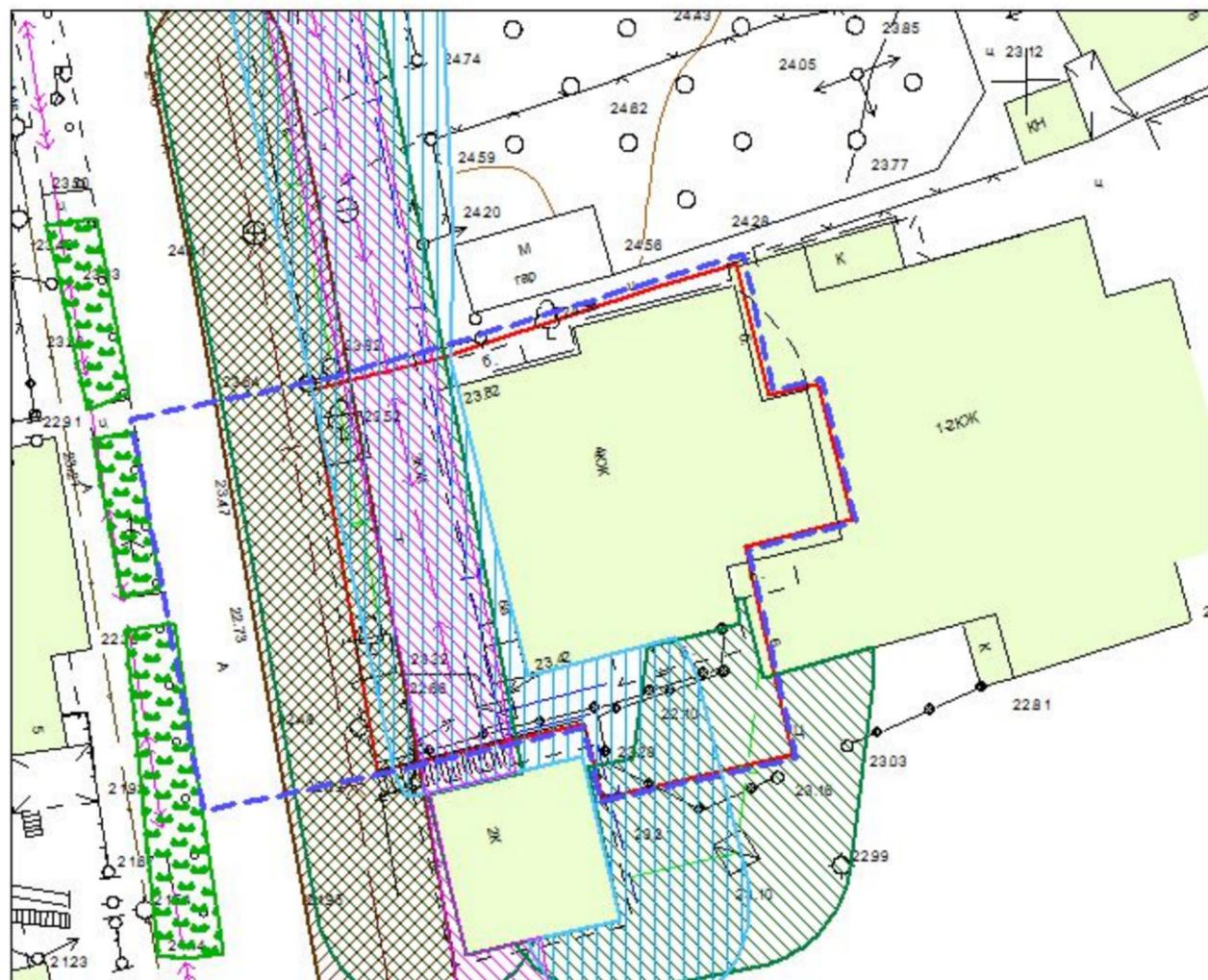
Чертеж межевания территории

| Стадия | Лист | Листов |
|--------|------|--------|
| Схема | 2 | 2 |

Проект межевания территории

МУП "Архитектура и градостроительства города Туапсе"

МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ



1:300

Условные обозначения:

- граница элемента планировочной структуры
- граница земельного участка № 6а, по ул. Красной Армии
- границы существующих земельных участков
- местоположение существующих объектов капитального строительства

Охранной зоны инженерных сетей

- охранный зона канализации
- охранный зона водопровода
- охранный зона теплотрассы
- охранный зона электрического кабеля

Зоны с особыми условиями использования территории:

- санитарно-защитная зона



1:2000

Примечание:

1. Особоохраняемые территории в границах планируемого элемента планировочной структуры - отсутствуют
2. Объекты культурного наследия в границах планируемого элемента планировочной структуры - отсутствуют

| | | | | | |
|---|---------|------|--------|--|--------|
| 2018-047-ППТ.4 | | | | | |
| Документация по планировке территории (проект межевания) в районе многоквартирного жилого дома № 6а, по ул. Красной Армии в г. Туапсе | | | | | |
| Изм. | Кол.уч. | Лист | № док. | Подпись | Дата |
| | | | | И.В. Тепайкина | |
| Материалы по обоснованию | | | | Стадия | Лист |
| Проект межевания | | | | Схема | Листов |
| | | | | 1 | 1 |
| | | | | МУП "Архитектура и градостроительства города Туапсе" | |