

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-ППТ

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	

	Состав проекта	
Обозначение	Наименование	Примеч.
2018-047-ППТ.1	Утверждаемая часть	
2018-047-ППТ.2	Материалы по обоснованию	
2018-047-ППТ.3 2018-047-ППТ.4	Проект межевания территории	

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 внутриведомственным 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.

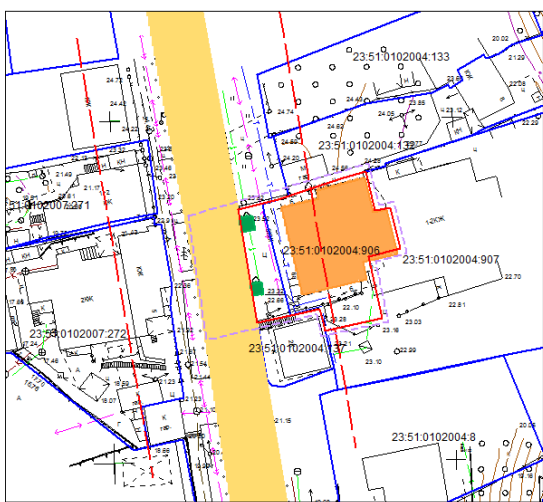
4.5. Электроснабжение

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 2017 г.	по состоянию на 2018 г.	по состоянию на 2019 г.	по состоянию на 2020 г.
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	Наименование	Площадь, кв. м
01	Зона размещения объекта капитального строительства	183,0
02	Озеленение	7,0

Условные обозначения:

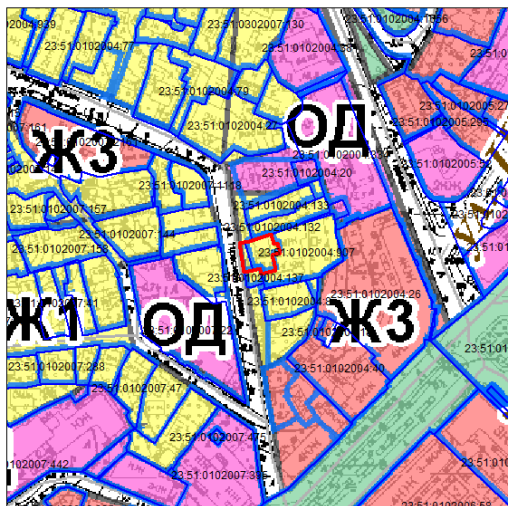
- - красная линия улицы Красной Армии
- граница планируемого элемента планировочной структуры
- границы земельных участков, учтенных в ЕГРН
- граница размещения объекта капитального строительства
- улично-дорожная сеть
- граница земельного участка

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. ул.	Лист №	Док.	Подпись	Дата	Стадия	Лист	Листов	
						Утверждаемая часть Чертеж планировки территории	Схема	1	1
							МуП Тулусинского городского поселения "Архитектуры и градостроительства города Тулуса"		

КАРТА ПЛАНИРОВОЧНОЙ СТРУКТУРЫ ТЕРРИТОРИИ ТУАПСИНСКОГО ГОРОДСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ ТУАПСИНСКОГО РАЙОНА



1:2000

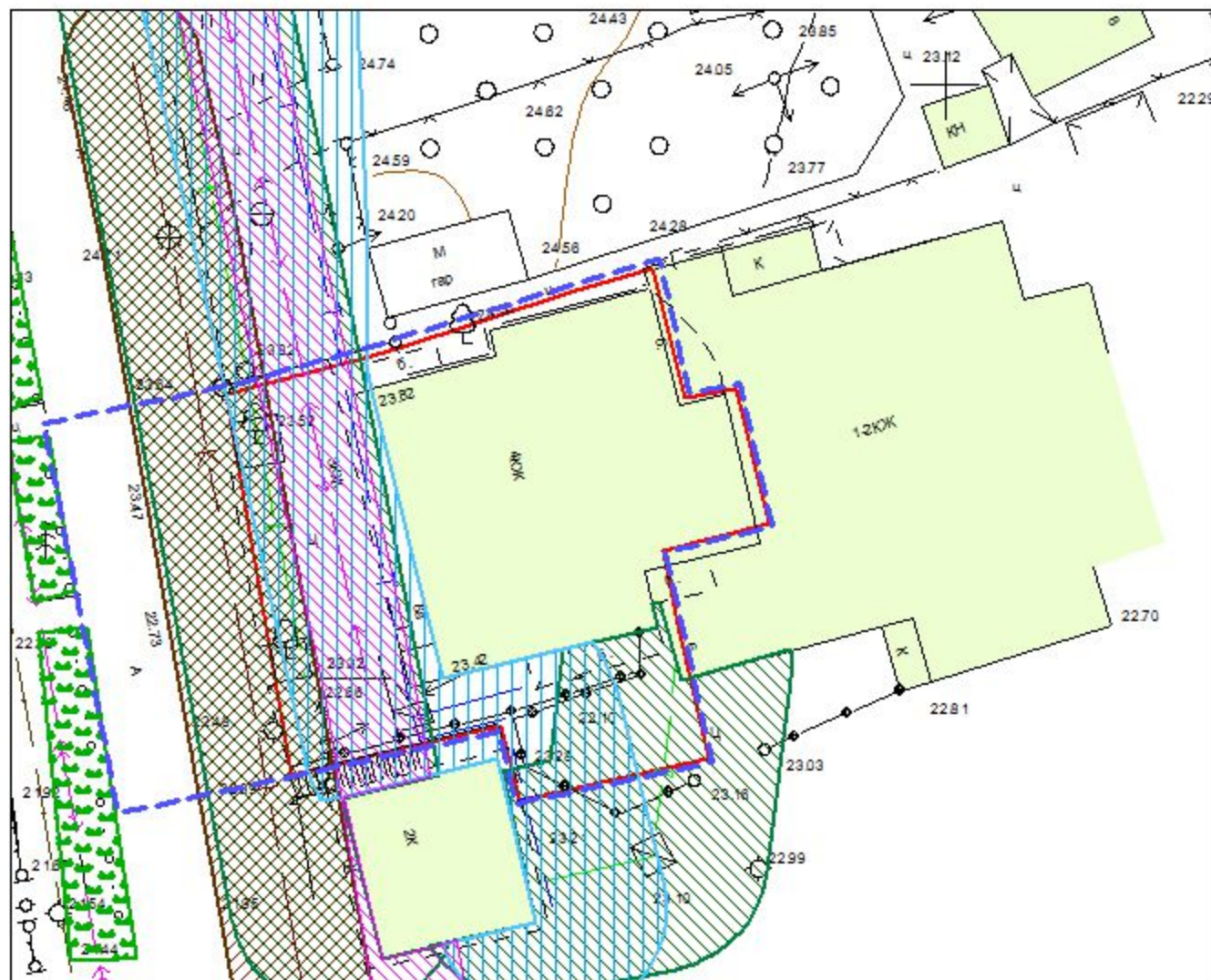


1:2000

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		
ГИП	И.В.Тепайлова			Стадия	Лист	Листов
				Схема	1	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:

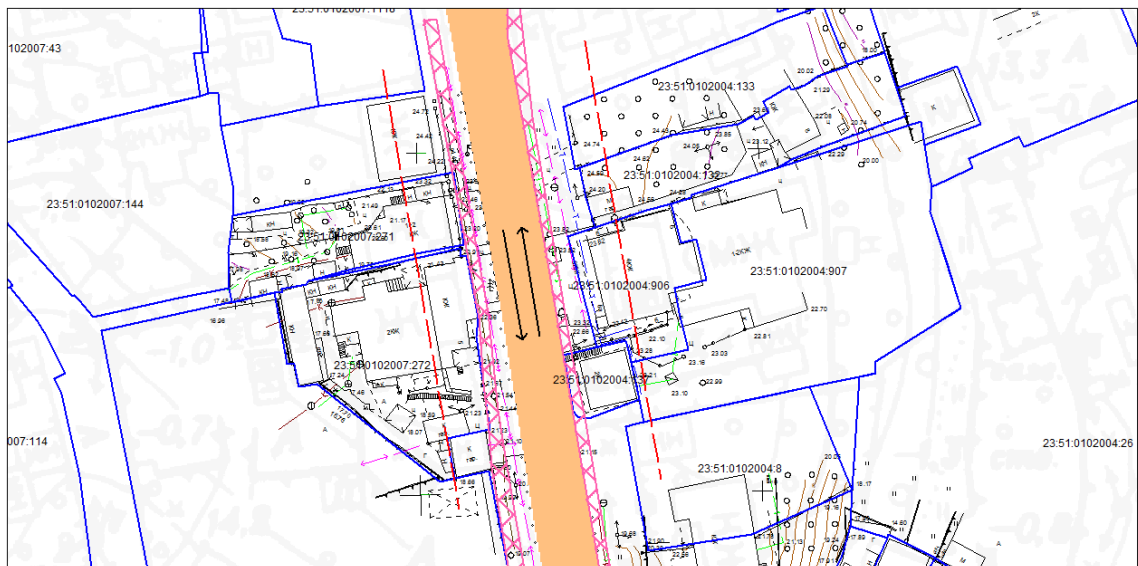
- граница элемента планировочной структуры
- граница земельного участка № 6а, по ул. Красной Армии
- границы существующих земельных участков
- местоположение существующих объектов капитального строительства

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

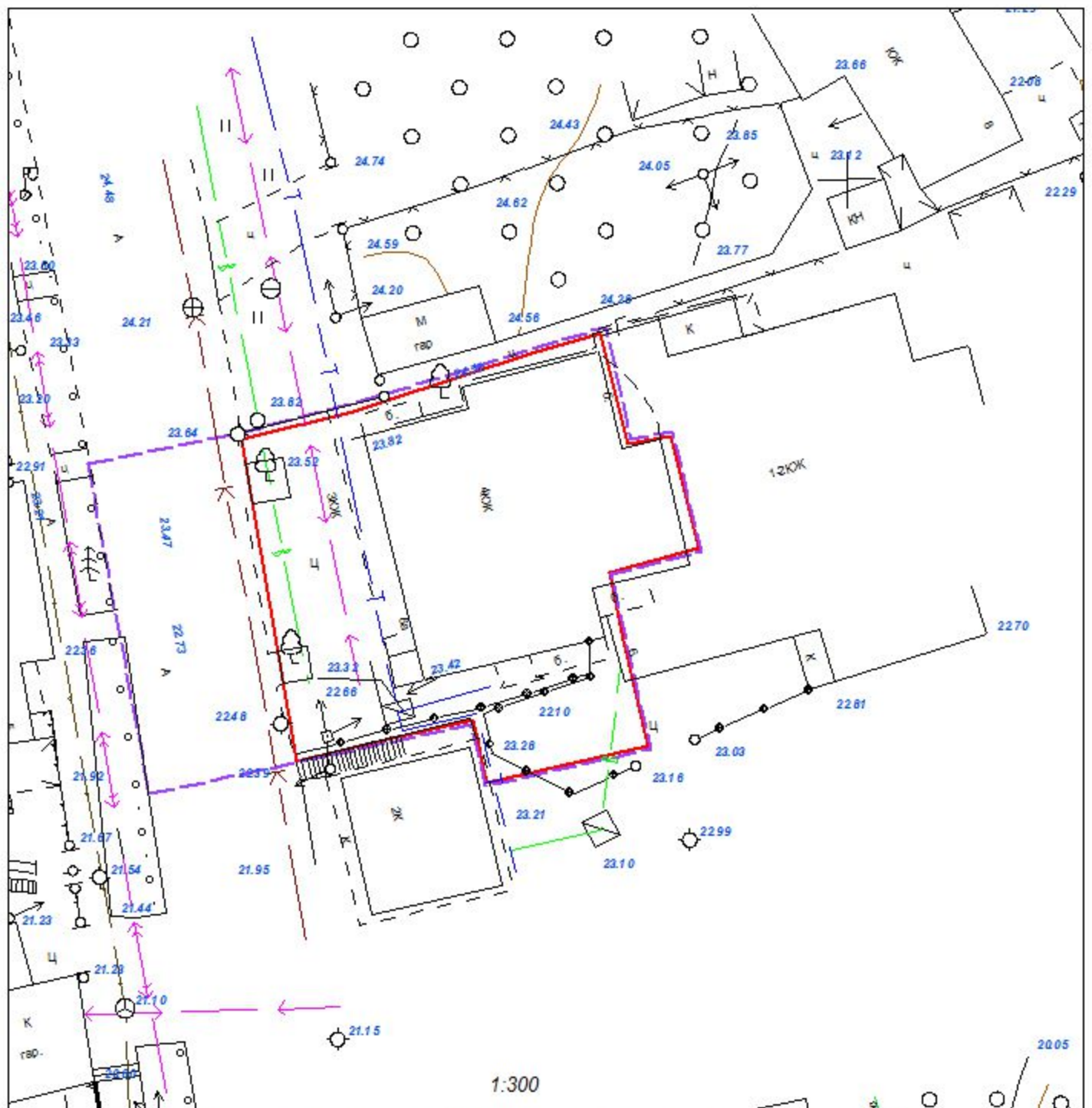


1:500

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. Кол.уч. Лист № Док. Подпись Дата</i>				Материалы по обоснованию		
ГИП		И.В.Теплякина		Схема, отображающая движения транспорта и пешеходов		Стадия Схема
				Проект планировки территории		Лист 2
						Листов 3
				МУП Туапсинского городского поселения "Архитектуры и градостроительства города Туапсе"		



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 радиофикации, 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.

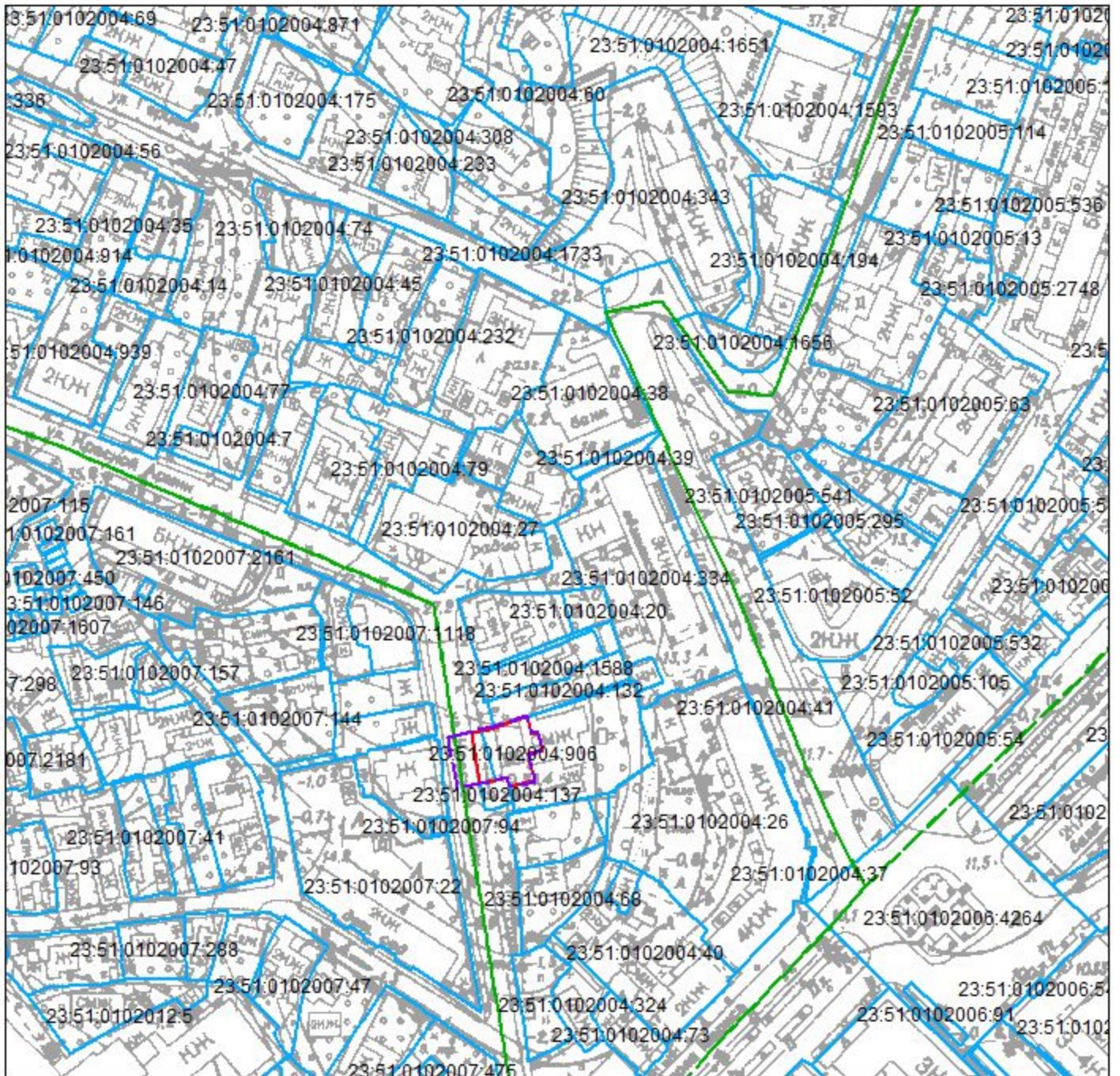
6. Описание границ с особыми условиями использования территории.

- 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

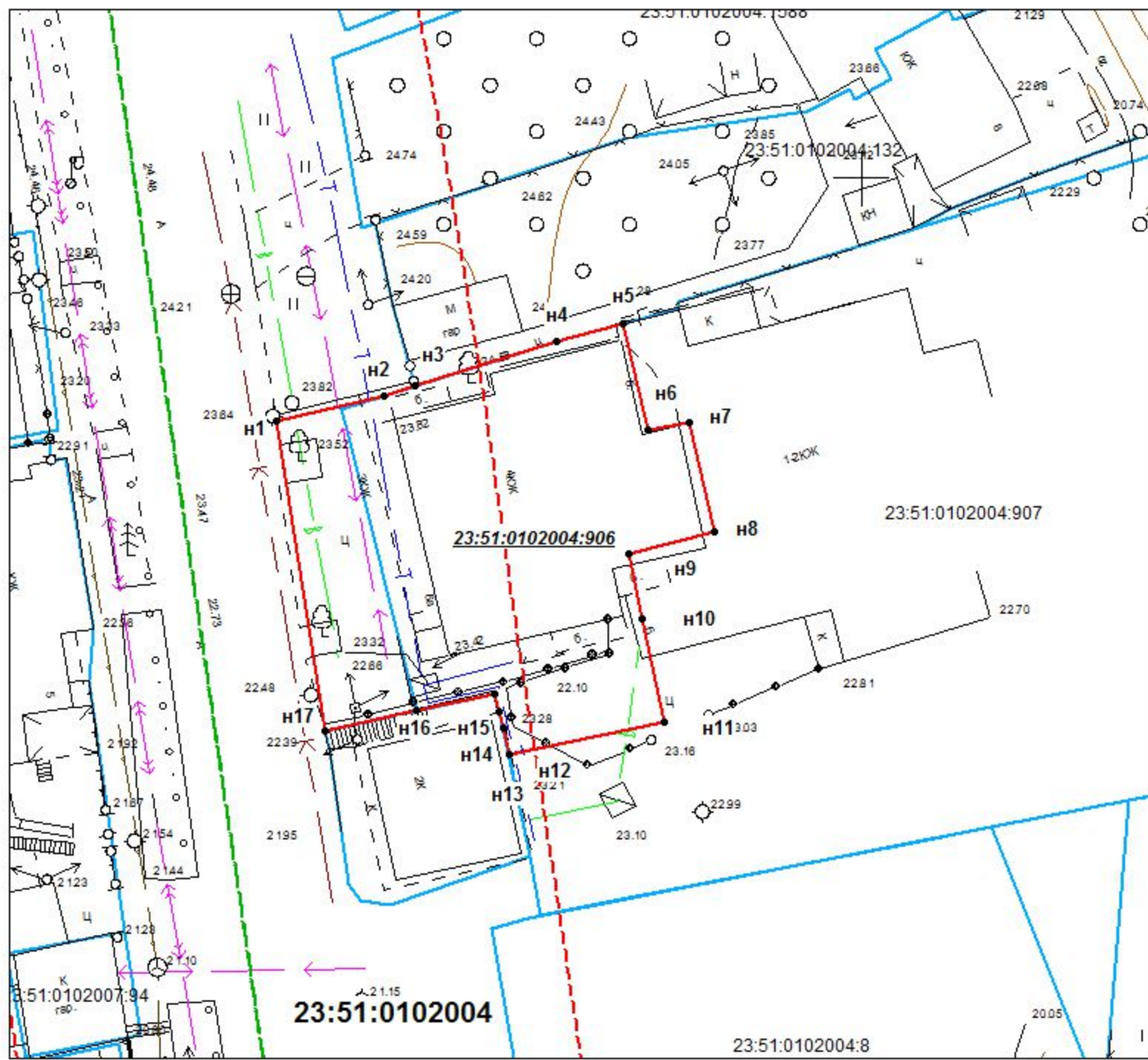


Условные обозначения:

- 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



1:300

- 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

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.

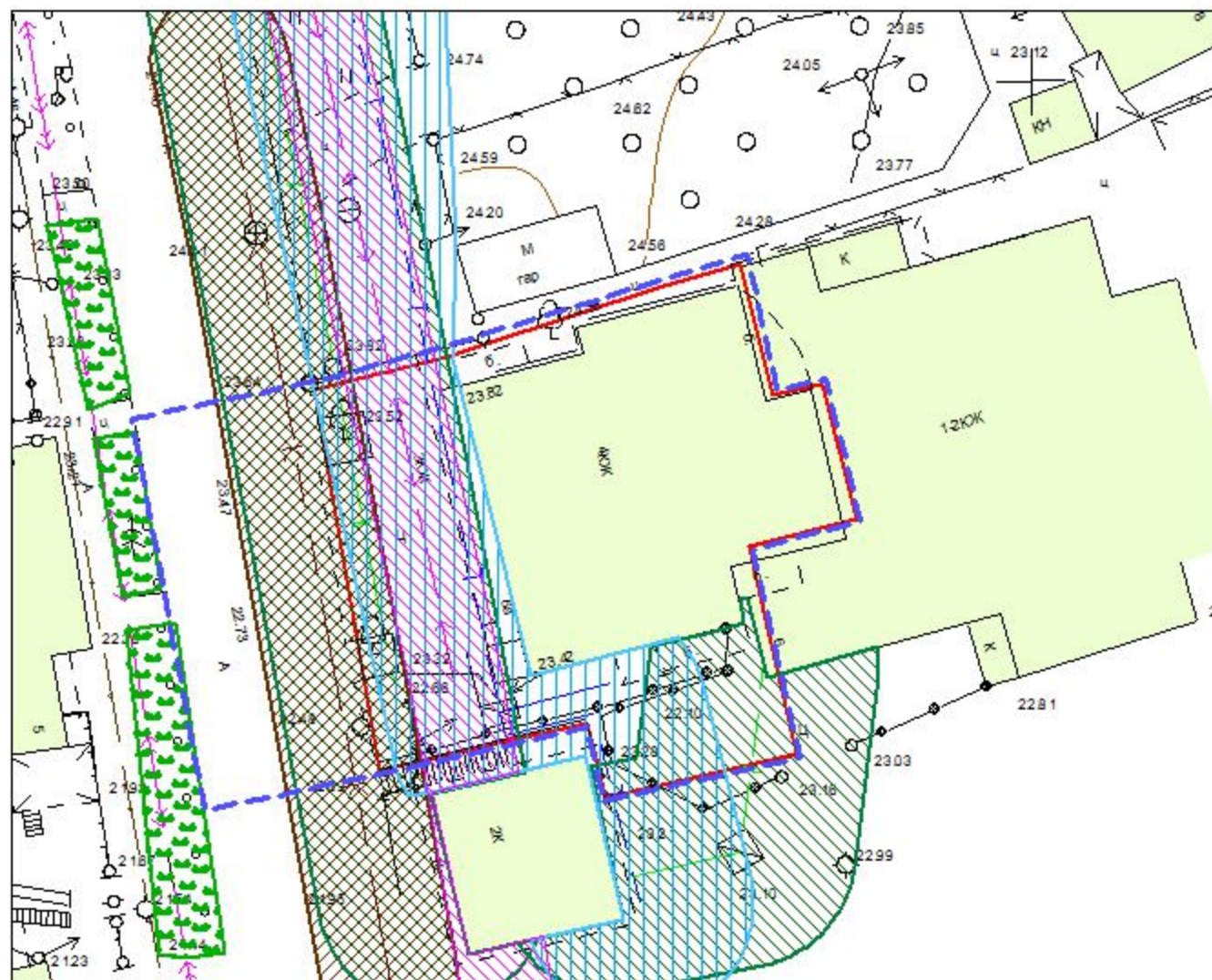
Площадь образуемого земельного участка - 373 кв.м.

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)

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
				И.В. Тепайкина	
Чертеж межевания территории				Стадия	Лист
Проект межевания территории				Схема	Листов
				2	2
				МУП "Архитектура и градостроительства города Туапсе"	

МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ



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

- охранная зона канализации
- охранная зона водопровода
- охранная зона теплотрассы
- охранная 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.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	Материалы по обоснованию	Стадия	Лист	Листов
							Схема	1	1
						Проект межевания	МУП "Архитектура и градостроительства города Туапсе"		