



Индивидуальный предприниматель

Лыков Андрей Сергеевич

352803 Краснодарский край, Туапсинский район, г.Туапсе, пер.Володарского, 2, стр.1
р/сч 40802810647870000725 Дополнительный офис «Туапсинский» Филиала «Южный» ПАО «БАНК УРАЛСИБ»
БИК 040349700 ,ОКПО 81822928, ОГРН 100280000190,ОКТМО 03701000
ОГРНИП 317237500390441
ИНН 235207954409 СРО-П-133-01022010

**Проект планировки территории
по объекту:
«Трехэтажный 16-и квартирный жилой дом,
с магазином на первом этаже по адресу: РФ,
Краснодарский край, Усть-Лабинский
район, г. Усть-Лабинск, ул. Пролетарская, д.
83; КН 23:35:0525010:420»**

**ДОКУМЕНТАЦИЯ
ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ
(ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ)**

26.04.2024/169-ДПТ

+7-961-503-88-67



andreilik@mail.ru



г.Туапсе



Индивидуальный предприниматель
Лыков Андрей Сергеевич
г.Туапсе
ИНН 235207954409 ОГНИП 317237500390441 СРО-П-133-01022010

Заказчик: _____ Полюбина Е. С.

**Проект планировки территории
по объекту:
«Трехэтажный 16-и квартирный жилой дом,
с магазином на первом этаже по адресу: РФ,
Краснодарский край, Усть-Лабинский
район, г. Усть-Лабинск, ул. Пролетарская, д.
83; КН 23:35:0525010:420»**

**Том 1
Часть 1**

**(Основная часть проекта планировки территории)
Графические материалы.
Пояснительная записка.**

**Том 1
Часть 2**

**(Материалы по обоснованию проекта планировки
территории)
Графические материалы.
Пояснительная записка.**

Индивидуальный предприниматель

Лыков А. С.

г. Туапсе 2024 г.

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

Документация по планировке территории
(проект планировки и проект межевания территории)
на объект: «Трехэтажный 16-и квартирный жилой дом, с магазином на первом этаже по адресу: РФ, Краснодарский край, Усть-Лабинский район, г. Усть-Лабинск, ул. Пролетарская, д. 83; КН 23:35:0525010:420»

СОСТАВ ПРОЕКТА

Том 1

Проект планировки территории

№ п/п	Наименование документов	Кол-во док-тов	Кол-во листов	Номера листов
	Часть 1 Утверждаемая часть проекта планировки территории			
1	Титульный лист	1	1	1
2	Положение о характеристиках и очередности планируемого развития территории, о размещении объектов капитального строительства	1	22	2-35
3	Чертеж планировки территории.	1	1	36
	Часть 2 Материалы по обоснованию проекта планировки территории			
1	Титульный лист	1	1	
2	Пояснительная записка: 1) Общие положения. 2) Обоснование соответствия планируемых параметров, местоположения и назначения объектов местного значения нормативам градостроительного проектирования и требованиям градостроительных регламентов. 3) Сведения о климатических характеристиках района. 4) Перечень мероприятий по защите территорий от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, в том числе по обеспечению пожарной безопасности и по гражданской обороне. 5) Перечень мероприятий по охране окружающей среды.	1	37	37-64
3	Карта расположения элемента планировочной структуры на территории поселения	1	1	65
4	Схема, отображающая местоположение существующих объектов капитального строительства, в том числе линейных объектов, объектов, подлежащих сносу, объектов незавершенного строительства, а также проходы к водным объектам общего пользования и их береговым полосам.	1	1	66
5	Схема границ зон с особыми условиями использования территории	1	1	67
6	Схема организации движения транспорта (включая	1	1	68

	транспорт общего пользования) и пешеходов, отражающая местоположение объектов транспортной инфраструктуры и учитывающая существующие и прогнозные потребности в транспортном обеспечении на территории. Схема организации улично-дорожной сети			
7	Схема вертикальной планировки, инженерной подготовки и инженерной защиты территории	1	1	69
8	Варианты планировочных и объемно-пространственных решений застройки территории в соответствии с проектом планировки территории	1	1	70
9	<p>Приложения:</p> <p>1) Свидетельство о допуске к определенному виду или видам работ, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства, выдано члену СРО индивидуальному предпринимателю Лыкову Андрею Сергеевичу (копия).</p> <p>2) Сведения ИСОГД содержащиеся в разделе V «Градостроительное зонирование» г. Усть-Лабинск</p> <p>3) Проект инженерных сетей, выполнен ООО МПФ «ПРОСТО» г.Краснодар: «16-ти квартирный дом со встроенным торговым помещением и 80-ти квартирный дом на з.у. с к.н. 23:35:0525010:51 по адресу: г. Усть-Лабинск, ул. Пролетарская, 83. Внеплощадочная сеть бытовой канализации»</p> <p>4) ГПЗУ на ЗУ с КН 23:35:0525010:51.</p> <p>5) Материалы инженерных изысканий (Инженерно-топографический план М 1: 500);</p>			

Российская Федерация Краснодарский край

Индивидуальный предприниматель
Лыков Андрей Сергеевич
г.Туапсе
ИНН 235207954409 ОГНИП 317237500390441 СРО-П-133-01022010

Заказчик: _____ Полюбина Е. С.

Проект планировки территории
по объекту:
«Трехэтажный 16-и квартирный жилой дом,
с магазином на первом этаже по адресу: РФ,
Краснодарский край, Усть-Лабинский
район, г. Усть-Лабинск, ул. Пролетарская, д.
83; КН 23:35:0525010:420»

Том 1
Часть 1

Утверждаемая часть
проекта планировки территории

г. Туапсе 2024 г.

СОГЛАСОВАНО			
Инв.№ подл.	Подпись и дата	Взам. инв.№	

ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПРОЕКТУ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ В ГРАНИЦАХ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ УСТЬ-ЛАБИНСКОГО ГОРОДСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ ПО ОБЪЕКТУ: «ТРЕХЭТАЖНЫЙ 16-И КВАРТИРНЫЙ ЖИЛОЙ ДОМ, С МАГАЗИНОМ НА ПЕРВОМ ЭТАЖЕ ПО АДРЕСУ: РФ, КРАСНОДАРСКИЙ КРАЙ, УСТЬ-ЛАБИНСКИЙ РАЙОН, Г. УСТЬ-ЛАБИНСК, УЛ. ПРОЛЕТАРСКАЯ, Д. 83; КН 23:35:0525010:420».

ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ.

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

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

ЧАСТЬ I. ТЕКСТОВАЯ ЧАСТЬ ОСНОВНОЙ ЧАСТИ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ
ТЕРРИТОРИИ

ВВЕДЕНИЕ.

ОСНОВАНИЕ ДЛЯ РАЗРАБОТКИ ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ И
ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ ДЛЯ ПРОЕКТИРОВАНИЯ.

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

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

ВВЕДЕНИЕ

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

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

3) Документация по планировке территории подготовлена в соответствии с Техническим заданием на выполнение проекта планировки и проекта межевания по инициативе правообладателя от 20.03.2024 г. по объекту: «Трехэтажный 16-и квартирный жилой дом, с магазином на первом этаже по адресу: РФ, Краснодарский край, Усть-Лабинский район, г. Усть-Лабинск, ул. Пролетарская, д. 83; КН 23:35:0525010:420».

4) Документация по планировке территории подготовлена ип Лыковым А.С. в соответствии с предпроектным решением (обоснованием территории) по объекту «Трехэтажный 16-и квартирный жилой дом, с магазином на первом этаже по адресу: РФ, Краснодарский край, Усть-Лабинский район, г. Усть-Лабинск, ул. Пролетарская, д. 83; КН 23:35:0525010:420» от 02.10.2023, выполненным на основании пожеланий правообладателей земельного участка.

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

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

- Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 г. № 190-ФЗ;
- Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 г. № 136-ФЗ;
- Федеральный закон от 22.07.2008 г. № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности»;
- СП 59.13330.2012 «Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения. Актуализированная редакция СНиП 35-01-2001»;
- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов», утвержден Постановлением Главного государственного санитарного врача РФ от 25.09.2007 г. № 74;
- СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений». Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*;
- СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений». Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89* (в части пунктов включенных в перечень национальных стандартов и сводов правил (частей таких стандартов и

сводов правил), в результате применения которых на обязательной основе обеспечивается соблюдение требований Федерального закона от 30.12.2009 №384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений», утвержденный постановлением Правительства Российской Федерации от 26.12.2014 №1521;

– Приказ Департамента по архитектуре и градостроительству Краснодарского края от 16.04.2015 № 78 «Об утверждении нормативов градостроительного проектирования Краснодарского края» с изменениями на 26 февраля 2024 года №23.

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

7) Местные нормативы градостроительного проектирования г.Усть-Лабинск, Усть-Лабинского района Краснодарского края, утвержденные решением Совета утвержденного Усть-Лабинского городского поселения Усть-Лабинского района от 23 мая 2017 года № 1 протокол № 30 (в редакции от 01 июня 2021 года).

8) Проект разработан на основе Генерального плана муниципального образования Усть-Лабинского городского поселения Усть-Лабинского района, утвержденного Решением Совета МО Усть-Лабинского городского поселения Усть-Лабинского района от 15 ноября 2011 года № 9-23 с актуальными изменениями и Правил землепользования и застройки Усть-Лабинского городского поселения Усть-Лабинского района, утвержденными решением Совета Усть-Лабинского городского поселения Усть-Лабинского района от 25.11.2008г. № 2 протокол №35 (редакция от 30.09.2021 №8 протокол №33) (с актуальными изменениями).

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

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

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

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

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

1.1. Основание для разработки документации по планировке территории.

Документация по планировке территории для размещения объекта: «Трехэтажный 16-и квартирный жилой дом, с магазином на первом этаже по адресу: РФ, Краснодарский край, Усть-Лабинский район, г. Усть-Лабинск, ул. Пролетарская, д. 83; КН 23:35:0525010:420» подготовлена на основании:

- Технического задания на разработку проекта планировки и проекта межевания территории по объекту: «Трехэтажный 16-и квартирный жилой дом, с магазином на первом этаже по адресу: РФ, Краснодарский край, Усть-Лабинский район, г. Усть-Лабинск, ул. Пролетарская, д. 83; КН 23:35:0525010:420»;

- Обоснования площади земельного участка (заклучения) по объекту: «Трехэтажный 16-и квартирный жилой дом, с магазином на первом этаже по адресу: РФ, Краснодарский край, Усть-Лабинский район, г. Усть-Лабинск, ул. Пролетарская, д. 83; КН 23:35:0525010:420»; Градостроительного плана земельного участка;

- Договора №14032022/59 о выполнении проекта планировки и проекта межевания по инициативе правообладателя от 20.03.2024 г. по объекту: «Трехэтажный 16-и квартирный жилой дом, с магазином на первом этаже по адресу: РФ, Краснодарский край, Усть-Лабинский район, г. Усть-Лабинск, ул. Пролетарская, д. 83; КН 23:35:0525010:420»;

- на основании действующего законодательства.

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

- задание на проектирование;

- Генеральный план муниципального образования Усть-Лабинского городского поселения Усть-Лабинского района, утвержденного Решением Совета МО Усть-Лабинского городского поселения Усть-Лабинского района от 15 ноября 2011 года № 9-23 с актуальными изменениями;

- Правила землепользования и застройки Усть-Лабинского городского поселения Усть-Лабинского района, утвержденными решением Совета Усть-Лабинского городского поселения Усть-Лабинского района от 25.11.2008 г. № 2 протокол №35 (редакция от 30.09.2021 №8 протокол №33) (с актуальными изменениями);

- Местные нормативы градостроительного проектирования г.Усть-Лабинск, Усть-Лабинского района Краснодарского края, утвержденные решением Совета утвержденного Усть-Лабинского городского поселения Усть-

Лабинского района от 23 мая 2017 года № 1 протокол № 30 (в редакции от 01 июня 2021 года).

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

Проектируемый земельный участок расположен на следующих территориях г. Усть-Лабинск, Усть-Лабинского района Краснодарского края:

- г. Усть-Лабинск.

Используемая система координат – МСК-23.

Используемая система высот – Балтийская.

В административном отношении территория элемента планировочной структуры (материалы по обоснованию) общей площадью 0,6582 га, расположена в г.Усть-Лабинск, Усть-Лабинского района Краснодарского края, в центральной части города, в районе улицы Пролетарская.

Границы земельного участка устанавливаются по красным линиям, границам смежных земельных участков (при их наличии) и проездов, естественным границам, границам отвода магистральных инженерно-транспортных коммуникаций и существующим объектам капитального строительства.

Границы проектируемого земельного участка установлены в зависимости от функционального назначения территориальной зоны и обеспечения условий эксплуатации объектов недвижимости и земельных участков, включая проезды, проходы к ним, путем установления границ территорий общего пользования, в том числе внутри красных линий, а также путем установления зон действия ограничений на право доступа к земельным участкам (объектам недвижимости).

С севера и востока и запада проектируемая территория ограничена смежными земельными участками под индивидуальное жилищное строительство. С южной стороны земельного участка расположен ЗУ с КН 23:35:0525010:35 «Для размещения пункта техобслуживания с магазином автозапчастей», элемент планировочной структуры ограничен красными линиями (территорией общего пользования) вдоль улицы Пролетарская. (на листе 1 графической части материалов обоснования указана выкопировка с указанием местоположения объекта).

Проектируемый земельный участок площадью 1372,0 кв.м., является частью элемента планировочной структуры муниципального образования г. Усть-Лабинск. Испрашиваемый вид разрешенного использования формируемого ЗУ из ранее образованного земельного участка с КН 23:35:0525010:51 – «Для

эксплуатации малоэтажного многоквартирного жилого дома и помещений торговли». Согласно Правилам землепользования и застройки Усть-Лабинского городского поселения Усть-Лабинского района (Видам территориальных зон, выделенных на карте градостроительного зонирования территории Усть-Лабинского городского поселения Усть-Лабинского района Краснодарского края) формируемый земельный участок расположен в зоне застройки малоэтажными жилыми домами (Ж – МЗ).

Градостроительные регламенты по видам и параметрам разрешенного использования недвижимости.

Ж – МЗ. ЗОНА ЗАСТРОЙКИ МАЛОЭТАЖНЫМИ ЖИЛЫМИ ДОМАМИ.

Зона малоэтажной смешанной жилой застройки Ж – МЗ выделена для формирования жилых районов с размещением отдельно стоящих индивидуальных жилых домов не выше 3 этажей, блокированных домов с приквартирными участками не выше 3 этажей, многоквартирных малоэтажных жилых домов не выше 4 этажей, с минимально разрешенным набором услуг местного значения.

Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

Виды разрешенного использования земельных участков	Виды разрешенного использования объектов капитального строительства	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
[2.1] - Для индивидуального жилищного строительства	Размещение жилого дома (отдельно стоящего здания) количеством надземных этажей не более чем три, высотой не более двадцати метров, которое состоит из комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в	минимальная/максимальная площадь земельных участков – 500/2000 кв. м; минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 15 м;* минимальные отступы от границ земельных участков - 3 м;* максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж); максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%; Процент застройки подземной части не регламентируется.

	<p>таком здании, не предназначенного для раздела на самостоятельные объекты недвижимости);</p> <p>выращивание сельскохозяйственных культур;</p> <p>размещение индивидуальных гаражей и хозяйственных построек</p>	
<p>[2.3] - Блокированная жилая застройка</p>	<p>Размещение жилого дома, имеющего одну или несколько общих стен с соседними жилыми домами (количество 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 домом или соседними домами, расположен на отдельном земельном участке и имеет выход на территорию общего пользования (жилые дома блокированной застройки);</p> <p>разведение декоративных и плодовых деревьев, овощных и ягодных культур;</p> <p>размещение гаражей для собственных нужд и иных вспомогательных сооружений;</p> <p>обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха</p>	<p>минимальная/максимальная площадь земельных участков – 100/800 кв. м из расчета на один блок;</p> <p>минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 6 м;</p> <p>минимальные отступы от границ земельных участков в случае блокировки/без блокировки – 0/3 м;</p> <p>максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж);</p> <p>максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%.</p> <p>Процент застройки подземной части не регламентируется.</p>
<p>[2.1.1] - Малоэтажная многоквартир ная жилая застройка</p>	<p>Размещение малоэтажных многоквартирных домов (многоквартирные дома высотой до 4 этажей, включая мансардный);</p> <p>обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха;</p> <p>размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях</p>	<p>минимальная/максимальная площадь земельных участков – 1000/15000 кв. м;</p> <p>минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 12 м;</p> <p>минимальные отступы от границ земельных участков - 3 м;</p> <p>максимальное количество надземных этажей зданий – 4 этажа (включая мансардный этаж);</p> <p>максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%;</p> <p>минимальный/максимальный коэффициент использования территории (КИТ) - 0,4/0,8;</p> <p>Процент застройки подземной части не</p>

	малоэтажного многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в малоэтажном многоквартирном доме не составляет более 15% общей площади помещений дома	регламентируется. Данные объекты должны иметь необходимое расчетное количество парковочных мест (отдельно стоящих, встроенных, пристроенных, подземных) только на территории своих земельных участков.
[12.0.1] - Улично- дорожная сеть	Размещение объектов улично-дорожной сети: автомобильных дорог, трамвайных путей и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, бульваров, площадей, проездов, велодорожек и объектов велотранспортной и инженерной инфраструктуры; размещение придорожных стоянок (парковок) транспортных средств в границах городских улиц и дорог, за исключением предусмотренных видами разрешенного использования с кодами 2.7.1, 4.9, 7.2.3, а также некапитальных сооружений, предназначенных для охраны транспортных средств	Регламенты не устанавливаются. Использование земельных участков, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, определяется уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, уполномоченными органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации или уполномоченными органами местного самоуправления в соответствии с федеральными законами.
[12.0.2] - Благоустройство территории	Размещение декоративных, технических, планировочных, конструктивных устройств, элементов озеленения, различных видов оборудования и оформления, малых архитектурных форм, некапитальных нестационарных строений и сооружений, информационных щитов и указателей, применяемых как составные части благоустройства территории, общественных туалетов	

Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства, предельные (минимальные и (или) максимальные)

размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

Виды разрешенного использования земельных участков	Виды разрешенного использования объектов капитального строительства	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
[3.5.1] - Дошкольное, начальное и среднее общее образование	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для просвещения, дошкольного, начального и среднего общего образования (детские ясли, детские сады, школы, лицеи, гимназии, художественные, музыкальные школы, образовательные кружки и иные организации, осуществляющие деятельность по воспитанию, образованию и просвещению), в том числе зданий, спортивных сооружений, предназначенных для занятия обучающихся физической культурой и спортом	минимальная/максимальная площадь земельных участков – 400 кв. м/не подлежит установлению; минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 25 м; минимальные отступы от границ земельных участков - 3 м; максимальное количество надземных этажей зданий – 4 этажа; максимальный процент застройки в границах земельного участка – 40%; Процент застройки подземной части не регламентируется.
[4.1] - Деловое управление	Объекты капитального строительства управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент их совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности);	минимальная/максимальная площадь земельных участков – 400/5000 кв. м; минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 20 м; минимальные отступы от границ земельных участков - 3 м; максимальное количество надземных этажей зданий – 4 этажа (включая мансардный этаж); максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%; Процент застройки подземной части не регламентируется Данные объекты должны иметь необходимое расчетное количество парковочных мест (отдельно стоящих, встроенных, пристроенных, подземных) только на территории своих земельных участков.
[4.6] – Общественное питание	Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары);	минимальная/максимальная площадь земельных участков – 100/5000 кв. м; минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 10 м; минимальные отступы от границ земельных участков - 3 м;

		<p>максимальная высота зданий, строений от уровня земли -15 м;</p> <p>максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80%;</p> <p>Процент застройки подземной части не регламентируется.</p> <p>Данные объекты должны иметь необходимое расчетное количество парковочных мест (отдельно стоящих, встроенных, пристроенных, подземных) только на территории своих земельных участков.</p>
[3.10.1] - Амбулаторное ветеринарное обслуживание	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания ветеринарных услуг без содержания животных	<p>минимальная/максимальная площадь земельных участков – 400/5000 кв. м;</p> <p>минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 15 м;</p> <p>минимальные отступы от границ земельных участков - 3 м;</p> <p>максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж);</p> <p>максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%;</p> <p>Процент застройки подземной части не регламентируется.</p> <p>Данные объекты должны иметь необходимое расчетное количество парковочных мест (отдельно стоящих, встроенных, пристроенных, подземных) только на территории своих земельных участков.</p>
[3.3] - Бытовое обслуживание	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, химчистки, похоронные бюро);	<p>минимальная/максимальная площадь земельных участков – 100 кв. м/5000 кв. м;</p> <p>минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 20 м;</p> <p>минимальные отступы от границ земельных участков - 3 м;</p> <p>максимальное количество надземных этажей зданий – 2 этажа (включая мансардный этаж);</p> <p>максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%;</p> <p>Процент застройки подземной части не регламентируется.</p> <p>Данные объекты должны иметь необходимое расчетное количество парковочных мест (отдельно стоящих, встроенных, пристроенных, подземных) только на территории своих земельных участков.</p>
[3.2.2] - Оказание социальной помощи населению	Размещение зданий, предназначенных для служб психологической и бесплатной юридической помощи, социальных,	<p>минимальная/максимальная площадь земельных участков – 400 кв. м/не подлежит установлению;</p> <p>минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 20 м;</p>

	пенсионных и иных служб (службы занятости населения, пункты питания малоимущих граждан), в которых осуществляется прием граждан по вопросам оказания социальной помощи и назначения социальных или пенсионных выплат, а также для размещения общественных некоммерческих организаций: некоммерческих фондов, благотворительных организаций, клубов по интересам;	минимальные отступы от границ земельных участков - 3 м; максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж); максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%; Процент застройки подземной части не регламентируется. Данные объекты должны иметь необходимое расчетное количество парковочных мест (отдельно стоящих, встроенных, пристроенных, подземных) только на территории своих земельных участков.
[3.4.1] - Амбулаторно- поликлиническо е 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);	минимальная/максимальная площадь земельных участков – 400/5000 кв. м; минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 20 м; минимальные отступы от границ земельных участков - 3 м; максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж); максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%; Процент застройки подземной части не регламентируется. Данные объекты должны иметь необходимое расчетное количество парковочных мест (отдельно стоящих, встроенных, пристроенных, подземных) только на территории своих земельных участков.
[3.2.3] - Оказание услуг связи	Размещение зданий, предназначенных для размещения пунктов оказания услуг почтовой, телеграфной, междугородней и международной телефонной связи	минимальная/максимальная площадь земельных участков – 100/5000 кв. м; минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 10 м; минимальные отступы от границ земельных участков - 3 м; максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж); максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%; Процент застройки подземной части не регламентируется.
[5.1.2] - Обеспечение занятий спортом в помещениях	Размещение спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов, физкультурно-оздоровительных комплексов в зданиях и сооружениях	минимальная/максимальная площадь земельных участков - 500 кв. м/не подлежит установлению; минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 20 м;

		<p>минимальные отступы от границ земельных участков - 3 м;</p> <p>максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж);</p> <p>максимальная высота строений, сооружений от уровня земли - 15м;</p> <p>максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80%.</p> <p>Процент застройки подземной части не регламентируется.</p> <p>Данные объекты должны иметь необходимое расчетное количество парковочных мест (отдельно стоящих, встроенных, пристроенных, подземных) только на территории своих земельных участков.</p>
[5.1.3] - Площадки для занятий спортом	Размещение площадок для занятия спортом и физкультурой на открытом воздухе (физкультурные площадки, беговые дорожки, поля для спортивной игры)	<p>минимальная/максимальная площадь земельных участков - 100 кв. м/не подлежит установлению;</p> <p>минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 15 м;</p> <p>минимальные отступы от границ земельных участков - 1 м;</p> <p>максимальная высота строений, сооружений от уровня земли - 10 м;</p> <p>максимальный процент застройки в границах земельного участка – 90%.</p> <p>Процент застройки подземной части не регламентируется.</p>
[4.4] - Магазины	Объекты капитального строительства, предназначенные для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м;	<p>минимальная/максимальная площадь земельных участков – 100/5000 кв. м;</p> <p>минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 10 м;</p> <p>минимальные отступы от границ земельных участков - 3 м;</p> <p>максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж);</p> <p>максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80%;</p> <p>Процент застройки подземной части не регламентируется.</p> <p>Данные объекты должны иметь необходимое расчетное количество парковочных мест (отдельно стоящих, встроенных, пристроенных, подземных) только на территории своих земельных участков.</p>
[3.1.2] - Административные здания организаций, обеспечивающие	Размещение зданий, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг	<p>минимальная/максимальная площадь земельных участков - 400 кв. м/не подлежит установлению;</p> <p>минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 15 м;</p>

<p>х предоставление коммунальных услуг</p>		<p>минимальные отступы от границ земельных участков - 3 м; максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж); максимальная высота строений, сооружений от уровня земли - 20 м; максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80%; Процент застройки подземной части не регламентируется. Данные объекты должны иметь необходимое расчетное количество парковочных мест (отдельно стоящих, встроенных, пристроенных, подземных) только на территории своих земельных участков.</p>
<p>[3.1.1] - Предоставление коммунальных услуг</p>	<p>Размещение зданий и сооружений, обеспечивающих поставку воды, тепла, электричества, газа, отвод канализационных стоков, очистку и уборку 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, сооружений, необходимых для сбора и плавки снега)</p>	<p>минимальная/максимальная площадь земельных участков - 10 кв. м/ не подлежит установлению; минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 4 м; минимальные отступы от границ земельных участков - 1 м; максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж); максимальная высота строений, сооружений от уровня земли - 20 м; максимальная высота труб, опор, антенн - не подлежит установлению; максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80%; Процент застройки подземной части не регламентируется. Процент застройки подземной части не регламентируется. Данные объекты должны иметь необходимое расчетное количество парковочных мест (отдельно стоящих, встроенных, пристроенных, подземных) только на территории своих земельных участков.</p>
<p>[2.7.1] - Хранение автотранспорта</p>	<p>Размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения автотранспорта, в том числе с разделением на машино-места, за исключением гаражей, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного</p>	<p>минимальная/максимальная площадь земельных участков – 18/500 кв. м; минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 5 м; минимальные отступы от границ земельных участков - 1 м; максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 6 м; максимальное количество надземных этажей зданий – 2 этажа (включая мансардный этаж); максимальный процент застройки в границах</p>

	использования с кодами 2.7.2, 4.9	земельного участка – 80%; Процент застройки подземной части не регламентируется.
--	-----------------------------------	---

Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, допустимые только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования и осуществляемые совместно с ними и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства	Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
<p>Виды разрешенного использования земельных участков - аналогичны видам разрешенного использования земельных участков с основными и условно разрешенными видами использования.</p> <p>Возведение вспомогательных объектов осуществляется только при наличии на земельном участке объектов капитального строительства, относящихся к основным и условно разрешенным видам использования, и (или) действующего разрешения на строительство таких объектов капитального строительства.</p> <p>Для всех видов объектов с основными и условно разрешенными видами использования вспомогательные виды разрешенного использования применяются в отношении объектов, технологически связанных с объектами, имеющими основной и условно разрешенный вид использования или обеспечивающих их безопасность в соответствии с нормативно-техническими документами, в том числе:</p> <ul style="list-style-type: none"> - объекты коммунального хозяйства (электро-, тепло-, газо-, водоснабжение, водоотведение, телефонизация и т.д.), необходимые для инженерного обеспечения объектов основных, условно разрешенных, а также иных вспомогательных видов использования; - проезды общего пользования; - автостоянки и гаражи (в том числе открытого типа, наземные, подземные и многоэтажные) для обслуживания жителей и посетителей основных, условно разрешенных, а также иных вспомогательных видов использования; - благоустроенные, в том числе озелененные территории, детские площадки, площадки для отдыха, спортивных занятий; - постройки хозяйственного назначения 	<p>минимальная/максимальная площадь земельных участков, минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) - аналогичны, параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов с основными и условно разрешенными видами использования;</p> <p>максимальный процент застройки в границах земельного участка, максимальная высота строений, сооружений от уровня земли - аналогичны, параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов с основными и условно разрешенными видами использования, с условием применения понижающего коэффициента 0,5 (если иное не оговорено отдельно);</p> <p>минимальные отступы от границ земельных участков - 1 м;</p> <p>максимальное количество надземных этажей зданий – 2 этажа (включая мансардный этаж);</p> <p>требования в части максимальной высоты, установленные настоящими Правилами, не распространяются на антенны, вентиляционные и дымовые трубы;</p>

<p>(летние кухни, хозяйственные постройки, кладовые, подвалы, бани, бассейны, теплицы, оранжереи, навесы) индивидуального использования;</p> <ul style="list-style-type: none"> - площадки хозяйственные, в том числе площадки для мусоросборников и выгула собак; - общественные туалеты, надворные туалеты, гидронепроницаемые выгребы, септики; - объекты, обеспечивающие общественную безопасность и безопасность объектов основных и условно разрешенных видов использования, включая противопожарную. 	
--	--

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства:

Минимальный процент озеленения земельного участка для всех типов многоквартирной жилой застройки – **15%**.

Минимальный процент озеленения земельного участка для зданий общественно-делового назначения и апартаментов – **30%**.

Наземные стоянки и парковки для обеспечения планируемых к строительству или реконструкции объектов капитального строительства не допускается размещать вдоль улиц, ограничивающих жилые комплексы, кварталы, микрорайоны, за счет сужения проезжей части этих улиц, пешеходных проходов, тротуаров.

При проектировании многоквартирных жилых зданий не допускается сокращать расчетную площадь спортивных и игровых площадок для детей за счет физкультурно-оздоровительных комплексов, а также спортивных зон общеобразовательных школ, институтов и прочих учебных заведений.

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

Строительство и реконструкция многоквартирных жилых домов не допускаются в случае если объекты капитального строительства не обеспечены объектами социальной, транспортной и инженерно-коммунальной инфраструктуры, а также коммунальными и энергетическими ресурсами.

Указанная информация должна отражаться в градостроительном плане земельного участка в разделе «5. Информация об ограничениях использования земельного участка...».

Не допускается ограничение общего доступа к территориям, сформированным в соответствии с перечнем видов объектов, размещение которых может осуществляться на землях или земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, без предоставления земельных участков и установления сервитутов, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 3 декабря 2014 года № 1300.

Все новые объекты недвижимости, кроме объектов индивидуального жилищного строительства, должны быть оснащены местами стоянки электромобилей (ЭТ), оборудованных зарядными устройствами.

Каждый объект индивидуального жилищного строительства/садовый дом, расположенный/предполагаемый к строительству на земельном участке, должен быть обеспечен минимальной нормативной площадью земельного участка, установленной градостроительным регламентом настоящих Правил.

Расстояние до красной линии:

- 1) от Дошкольных образовательных учреждений и общеобразовательных школ (стены здания) - 10 м;
- 2) от Пожарных депо - 10 м (15 м - для депо I типа);
- 3) улиц, от жилых и общественных зданий – 5 м;
- 4) проездов, от жилых и общественных зданий – 3 м;
- 5) от остальных зданий и сооружений - 5 м.

На территории сложившейся застройки жилые и общественные здания могут размещаться по красной линии улиц по согласованию с органами местного самоуправления.

Расстояние до условно принимаемой за красную линию границы земельного участка, примыкающей к землям общего пользования со стороны элемента улично-дорожной сети, при реконструкции объектов индивидуального жилищного строительства или садовых домов возможно сокращать при условии соблюдения требований технических регламентов, но не менее чем, до величины:

- расстояния от существующих стен реконструируемого здания (в отношении объектов, построенных до утверждения настоящих Правил (до 25 ноября 2008 года);
- 3 м (в отношении объектов, построенных до 24 декабря 2020 года).

Минимальные отступы от границ земельных участков при реконструкции объектов индивидуального жилищного строительства или садовых домов, построенных до утверждения настоящих Правил (до 25 ноября 2008 года), возможно сокращать при условии соблюдения требований технических регламентов, но не менее, чем до величины расстояний от границ земельных участков до существующих стен реконструируемого здания.

До границы соседнего приквартирного участка расстояния по санитарно-бытовым условиям должны быть не менее:

* в сложившейся застройке, при ширине земельного участка 12 метров и менее, для строительства жилого дома минимальный отступ от границы соседнего участка составляет не менее:

- 1,0 м - для одноэтажного жилого дома;
- 1,5 м - для двухэтажного жилого дома;
- 2,0 м - для трехэтажного жилого дома, при условии, что расстояние до расположенного на соседнем земельном участке жилого дома не менее 5 м;
- от других построек (баня, гараж и другие) - 1 м;
- от стволов высокорослых деревьев - 4 м;
- от стволов среднерослых деревьев - 2 м;
- от кустарника - 1 м.

На территориях с застройкой усадебными одно-, двухквартирными домами расстояние от окон жилых помещений (комнат, кухонь и веранд) до стен соседнего дома и хозяйственных построек (сарая, гаража, бани), расположенных на соседних земельных участках, должно быть не менее 6 м.

Вспомогательные строения, за исключением гаражей, размещать со стороны улиц не допускается. При этом этажность их не должна превышать двух этажей, при условии обеспечения нормативной инсоляции на территории соседних приквартирных участков.

Расстояние от площадок с контейнерами для сбора твердых бытовых отходов до окон жилых домов, границ участков детских, лечебных учреждений, мест отдыха должны быть не менее 20 м, и не более 100 м. Общее количество контейнеров не более 5 шт.

Надворные туалеты, гидронепроницаемые выгребы, септики должны размещаться на расстоянии: от соседнего жилого дома не менее - 12 м., от красной линии не менее - 10 м., от границы смежного земельного участка не менее - 4 м.

Все здания, строения и сооружения должны быть обеспечены системами водоотведения с кровли, с целью предотвращения подтопления соседних земельных участков и строений.

Размещение навесов должно осуществляться с учетом противопожарных требований и соблюдения нормативной продолжительности инсоляции придомовых территорий и жилых помещений.

Устройство навесов не должно ущемлять законных интересов соседних домовладельцев, в части водоотведения атмосферных осадков с кровли навесов, при устройстве навесов минимальный отступ от границы участка – 1м.

Изменение общего рельефа земельного участка, осуществляемое путем выемки или насыпи земли, ведущее к изменению существующей водоотводной (дренажной) системы, к заболачиванию (переувлажнению) смежных участков или нарушению иных законных прав их владельцев, не допускается. При необходимости изменения рельефа должны быть выполнены мероприятия по недопущению возможных негативных последствий.

Характер ограждения земельных участков со стороны улицы должен быть выдержан в едином стиле как минимум на протяжении одного квартала с обеих сторон улиц с максимально допустимой высотой ограждений 2,0 м. (кроме объектов со специальными требованиями к ограждению их территории). По границе с соседним земельным участком ограждения должны быть проветриваемыми на высоту не менее 0,5 м от уровня земли ограждения и высотой не более 2,0 м.

Допускается устройство функционально оправданных участков сплошного ограждения (в местах интенсивного движения транспорта, размещения септиков, мусорных площадок и других).

Примечание общее.

При размещении зданий, строений и сооружений должны соблюдаться, установленные законодательством о пожарной безопасности и законодательством в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, минимальные нормативные противопожарные и санитарно-эпидемиологические разрывы между зданиями, строениями и сооружениями, в том числе и расположенными на соседних земельных участках, а также технические регламенты, градостроительные и строительные нормы и Правила.

В случае если земельный участок или объект капитального строительства находится в границах зоны с особыми условиями использования территорий, на них устанавливаются ограничения использования в соответствии с законодательством Российской Федерации.

В границах зон затопления, подтопления, в соответствии с законодательством Российской Федерации о градостроительной деятельности отнесенных к зонам с особыми условиями использования территорий, запрещаются:

- 1) размещение новых населенных пунктов и строительство объектов капитального строительства без обеспечения инженерной защиты таких населенных пунктов и объектов от затопления, подтопления;
- 2) использование сточных вод в целях регулирования плодородия почв;
- 3) размещение кладбищ, скотомогильников, объектов размещения отходов производства и потребления, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ, пунктов хранения и захоронения радиоактивных отходов;

4) осуществление авиационных мер по борьбе с вредными организмами.

В соответствии с пунктами 2 и 3 части 4 статьи 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации, действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки:

- в границах территорий общего пользования;
- предназначенные для размещения линейных объектов и (или) занятые линейными объектами.

Формирование земельных участков, предназначенных для размещения 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 (земельные участки (территории) общего пользования (код 12.0.)), а также размещение различного рода путей сообщения и сооружений, используемых для перевозки людей или грузов либо передачи веществ (код 7.0) осуществляется в соответствии с действующим законодательством.

Размещение зданий, строений и сооружений возможно при соблюдении требований статей 35, 36, 37, 38, 39 настоящих Правил.

В целях обеспечения разрешенного использования объектов недвижимости на вновь образуемых или измененных земельных участках в жилых зонах, а также земельных участков сельскохозяйственного использования и садоводства, расположенных в границах населенных пунктов, образование таких участков необходимо осуществлять в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории, за исключением застройки блокированными жилыми домами.

Запрет на перевод индивидуального жилого дома в нежилое помещение, в случае если переводимый объект будет относиться к объектам массового пребывания граждан, либо для получения разрешения на строительство объекта подобной категории требуется проведение экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий.

Раздел земельных участков, предусматривающих размещение объектов индивидуального жилищного строительства, площадью 1,5 га и более исключительно в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории с установленными красными линиями.

Согласно ГП и ПЗЗ Усть-Лабинского городского поселения Усть-Лабинского района, а также данным Росреестра, на проектируемом земельном участке зоны с особыми условиями использования территории отсутствуют. Территории с инженерно-геологическими условиями средней сложности. Условно благоприятные для строительства.

Особо охраняемые природные территории отсутствуют.

1.4. Сведения о памятниках культуры.

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

II. ПАРАМЕТРЫ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ.

2.1 Параметры элемента планировочной структуры (проектируемого земельного участка).

Формирование границ земельного участка определено на основе вариантной оценки, экономической целесообразности и экологической допустимости из предложенных возможных вариантов. ЗУ площадью 1372,0 кв.м, категория земель – Земли населённых пунктов на территории населенного пункта Усть-Лабинского городского поселения г. Усть-Лабинск.

2.2 Технико-экономические показатели проектируемой территории

На основании пожеланий застройщика, проектом планировки территории трехэтажного 16-и квартирного жилого дома с магазином на первом этаже, предусмотрено размещение элементов благоустройства и озеленения, стояночных площадок (открытых – на 11 машиномест (в т.ч. 1 м/м для МГН), и хоз. зоны. На образуемой территории предполагается размещение сервитута для прохода и проезда к земельному участку с КН 23:35:0525010:51, сохраненному в измененных границах.

Эскизное решение (схема ПО) по обоснованию объекта: «Трехэтажный 16-и квартирный жилой дом, с магазином на первом этаже по адресу: РФ, Краснодарский край, Усть-Лабинский район, г. Усть-Лабинск, ул. Пролетарская, д. 83; КН 23:35:0525010:420», выполнено ип Лыковым Андреем Сергеевичем на основании пожеланий застройщика, градостроительного плана земельного участка

Место расположения объекта: Краснодарский край, Усть-Лабинский р-н, г. Усть-Лабинск, ул. Пролетарская, 83.

ЭЛЕМЕНТЫ ПЛАНИРОВОЧНОЙ СТРУКТУРЫ

Расположение и ориентация зданий и сооружений выполнены с соблюдением требований СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» к ориентации и инсоляции помещений. Выдержаны санитарные и противопожарные разрывы между зданиями и сооружениями.

Запроектированы подъезды, которые обеспечивают нормальное транспортное обслуживание проектируемых объектов, в том числе мусороудаление и подъезд пожарных машин в соответствии с требованиями строительных норм и правил.

Размеры элементов планировочной организации земельного участка (ширина проездов, разрывы между сооружениями и т. п.) приняты в соответствии с действующими нормами и правилами.

Согласно предложению по объемно-пространственному решению застройки, отраженной на листе «Чертеж планировки территории» материалов обоснования проекта планировки территории, на рассматриваемой территории предусмотрены следующие объекты:

- Трехэтажный 16-и квартирный жилой дом, с магазином на первом этаже;
- стояночные площадки на 11 машиномест;
- площадки для отдыха, спортивная площадка, площадка для размещения контейнеров для ТКО.

ПАРАМЕТРЫ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ

Данные о застройке

- Площадь формируемого земельного участка – 1372,00 кв.м.;
- Площадь застройки участка: – 478,14 кв.м
- Площадь озеленения– 330,00 кв.м
- Площадь твердых покрытий – 563,86 кв.м
(в т.ч. площадь сервитута – 112,00 м²)
- Количество надземных этажей – 3 этажа;
- Парковочные места – 11 машиномест
- Данные об общей площади здания:
- Общая площадь квартир – 762,1 кв.м,
- Количество жильцов – 19 человек,
- Общая площадь торговых помещений – 417,09 кв.м.

Основные показатели по объектам проектирования:

п/п	Показатели	Ед. изм.	Кол-во	Примечание
	2	3	4	5
	Площадь участка	м ²	1372,0	
	Площадь застройки (проект.)	м ²	-	
	Площадь застройки (существ.)	м ²	478,14	

п/п	Показатели	Ед. изм.	Кол-во	Примечание
	2	3	4	5
	Площадь проездов, стоянок	м ²	399,36	
	Площадь тротуаров, отмостки, площадок	м ²	164,5	
	Площадь озеленения	м ²	330,0	
ТЭП проектируемого здания:				
	Количество этажей	шт	3	
	Общая площадь	м ²	1295,94	
	Полезная площадь	м ²		
	Расчетная площадь	м ²		
1	Строительный объем здания в т.ч.	м ³	4042,0	
	- выше отметки 0,000	м ³	2887,5	
	- ниже отметки 0,000	м ³	-	
2	Количество квартир	шт	16	
3	Продолжительность строительства	мес.	-	
	в т.ч. подготовительный период	мес.	-	

Объекты капитального строительства жилого назначения

	N п/п	Наименование объекта/функциональное назначение	Характеристики объекта			Площадь объекта	
			Количество этажей (в том числе подземных) max	Площадь застройки, max кв. м	Население, человек max	Площадь квартир (max) кв. м	Общая площадь объектов (max) кв. м
	1	2	3	4	5	6	7
		Жилое здание	3/3	478,14	19	762,1	-
		Всего:			19	762,1	762,1

Объекты капитального строительства делового, общественного и коммерческого назначения

		Торговое помещение	-	478,14		-	417,09
		Всего:		478,14		-	
Объекты коммунальной и транспортной инфраструктур							
		Автостоянка	1	200,0	11 м-м		600,0
		Всего:		475,0			

2.2.1. Показатели численности населения

Количество человек, проживающих в квартирах жилого дома = 19 чел.
 (общая площадь квартир/22 м² = 412,58 м²/22 м² = 18,75 (19) чел. (плотность населения (19 чел./0,1372 га = 138 чел/га);

2.2.2. Расчетная территория элемента планировочной структуры.

Территория проектируемого земельного участка в границах элемента планировочной структуры составляет:

0,1372 га (1372,0 кв.м)

- Площадь застройки – 0,047814 га (478,14 кв.м) **(34,8 %)**, (Согласно ПЗЗ - максимальный процент застройки – 60 %);

Количество надземных этажей – 3 этажа;

- Площадь озеленения – 0,033 га (330,0 кв.м) **(24,0 %)**, (минимальный процент озеленения – 15%);

- Площадь твердых покрытий – 0,07625 га (762,5 кв.м) **(41,2 %)**

Коэффициент использования территории по видам разрешенного использования земельных участков для ЗУ с видом: «Малоэтажная многоквартирная жилая застройка» - минимальный/максимальный коэффициент использования территории (КИТ) - 0,4/0,8.

2.3 Расчет площадок для существующего жилого дома.

Расчет размеров площадок производился согласно Местным нормативам градостроительного проектирования г.Усть-Лабинск, Усть-Лабинского района Краснодарского края, утвержденные решением Совета утвержденного Усть-Лабинского городского поселения Усть-Лабинского района от 23 мая 2017 года № 1 протокол № 30 (в редакции от 01.06. 2021 года); Приказу Департамента по архитектуре и градостроительству Краснодарского края от 16.04.2015 № 78 «Об

утверждении нормативов градостроительного проектирования Краснодарского края» с изменениями на 26 февраля 2024 года (№23).

Наименование	проектные решения		Фактическая величина
	Минимальный уровень обеспеченности	расчет	
Площадки для детей	2,5 м ² на 100 м ² площади квартир	2,5	20 (20)
Площадки для отдыха взрослого населения	0,4 м ² на 100 м ² площади квартир	0,4	5 (5)
Площадки для занятий физкультурой*	7,5 м ² на 100 м ² площади квартир	7,5	40 (31,3)
Площадки для хозяйственных целей	Норматив по площадкам для хозяйственных целей исключается	-	-
Постоянные стоянки автомашин в.т.ч. парковки для МГН	Нормативов градостроительного проектирования Краснодарского края 10%	6 м/м	19 м/м (в т.ч. 8 м/м -за территорией земельного участка)
Гостевые стоянки	1 м/м на 600м ² площади квартир	2 м/м	
Стоянка объектов общественного назначения (магазин непродовольственных товаров)	1м/м на 40 м ² общей площади	417,09/40=11 м/м (в т.ч. 8 м/м -за территорией земельного участка)	
Парковки для МГН	10%	10% x 6=1 м/м	

Требования минимальной обеспеченности многоквартирных жилых домов придомовыми площадками (Табл.39).

Расчет обеспеченности местами хранения автомобилей, размещение гаражей-автостоянок на территории микрорайона, а также расстояния от жилых домов до гаражей-автостоянок, гостевых автостоянок, въездов в гаражи-автостоянки и выездов из них следует проектировать в соответствии с требованиями раздела 5 "Производственная территория", пп. 5.5. «Зоны транспортной инфраструктуры» настоящих Нормативов.

5.5.138. Показатель минимальной обеспеченности машиноместами для постоянного хранения личных автомобилей в пределах многоквартирной застройки:

Показатель минимальной обеспеченности машиноместами для постоянного хранения личных автомобилей в пределах многоквартирной застройки:

$$MM = PopOMCY \times k1 - MMstr \times k2 - НИЖС,$$

$PopOMCY$ - планируемая численность населения в границах разрабатываемой территории;

$k1^*$ - обеспеченность населения личными легковыми автомобилями, находящимися в собственности у физических лиц, в авто на тыс. человек;

$MMstr$ - общее число парковочных мест в пределах уличной сети в границах разрабатываемого проекта планировки территории;

$k2$ - коэффициент, определяющий долю парковочных мест в пределах уличной сети, которые могут использоваться для постоянного хранения личного транспорта. Коэффициент принимается равным 0,8;

НИЖС - количество участков ИЖС в границах разрабатываемого проекта планировки территории.

* Показатель $k1$ определяется в соответствии с информацией о прогнозируемом уровне автомобилизации, содержащейся в программах комплексного развития транспортной инфраструктуры (ПКР ТИ) поселений, городских округов. В случае отсутствия соответствующей информации в ПКР ТИ принимается среднее значение обеспеченности по Краснодарскому краю, исходя из количества стоящих на учете автотранспортных средств по данным ГИБДД по состоянию за год, предшествующий расчетному, которое определяется каждый год приказом департамента по архитектуре и градостроительству Краснодарского края.

$$MM = 19 \times 0,312 = 5,926 \text{ (6 машиномест)}$$

2.3 Расчет количества мусоросборных контейнеров.

Согласно Правилам определения нормативов накопления твердых коммунальных отходов, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 26 августа 2023 г. № 1390; нормативам

градостроительного проектирования Краснодарского края» с изменениями на 26 февраля 2024 года (№23), табл. 39, для многоквартирных домов:

N_n – норма накопления ТБО на 1 человека в благоустроенном жилье составляет 190-225 кг/год ($1,8056 \text{ м}^3$)

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

Расчет количества контейнеров

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

где:

K - количество контейнеров

$N_{\text{год}}$ – годовое накопление отходов;

t – периодичность удаления отходов (1 сут);

V - объем одного сборника $= 0,75 \text{ м}^3$ или $0,75 \times 0,2 = 0,15 \text{ т}$;

$K1$ - коэффициент суточной неравномерности накопления мусора (1,25);

$K2$ - коэффициент, учитывающие контейнеры, которые находятся в мойке, ремонте (1,05).

$$K = (1,8056 \times 19 \times 1 \times 1,25 \times 1,05) \div (365 \times 0,75) = 0,16$$

Проектом предусматривается 1 площадка ТКО с 1 контейнером и 1 отсеком для негабаритных отходов.

3. Характеристики объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур.

3.1 Транспортная инфраструктура.

Проектом предусматривается установить следующие категории дорог:

- 1) Внутренние автомобильные проезды
- 2) Прогулочные пешеходные дороги

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

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

Основные параметры улиц.

Категория	Ширина проезжей части, м	Кол-во полос движения	Ширина тротуаров	Ширина в красных линиях
внутренние автомобильные проезды	7,0	2	1,5	-
прогулочные пешеходные дороги	-	-	3,5	-
Подъезд к зданию	4,5	1	1,20	6-11,5

Автомобильные проезды предназначены для подъезда к зданию и объектам, находящимся на территории. Подразделяются на основные – для посетителей и технические – для подъезда обслуживающего персонала и техники.

Хранение индивидуального транспорта жильцов и клиентов магазина предусматривается на открытой парковке, расположенной в границах участка - количество парковочных мест – 11, и на парковке перед магазином на земельном участке с КН 23:35:0525010:35 – на 8 парковочных мест.

Расчет автостоянок принят в соответствии с СП 113.13330.2012 «СНиП 21-02- 99*. Стоянки автомобилей». Актуализированная редакция «СНиП 21-02-99* (утвержденная приказом Министерства регионального развития РФ от 29 декабря 2011 года №635/9, с изменениями и дополнениями); СП 42.13330.2011 «СНиП 2.07.01-89*. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89* (утвержденный приказом Министерства регионального развития РФ от 28 декабря 2010 г. N 820).

Геометрические параметры парковочных мест для легкового автомобиля составляют 2,5 х 5,5 м, Расчет общей площади автостоянки для легкового автотранспорта принимается 25 кв.м на 1 машино/место.

Общая площадь открытых парковок на территории земельного участка с КН 23:35:0525010:51, 144,2 кв.м.

Развитие транспортной сети будет осуществляться со стороны улицы Пролетарская, расположенной к югу от участка проектирования.

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

На листе ППТ 4 Тома 1 указаны ориентировочные места размещения стоянок для постоянного и временного хранения автотранспорта, а также

планируемые улицы, дороги, остановки общественного транспорта и основные пути движения пешеходов. Транспортная инфраструктура включает в себя передвижения обслуживающего транспорта, общественного транспорта, личного транспорта посетителей, гостевого и технического трансфера.

3.2 Социальная инфраструктура.

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

1) Основными объектами культуры и досуга являются существующий Дом культуры «Кубань», расположенный по ул. Пролетарская улица, 104, (Транспортная доступность составляет 130 метров). Данный дом культуры используется жителями в целях проведения мероприятий общественно-культурной направленности, организации досуга и приобщения населения к творчеству, культурному развитию и творческой самореализации.

3) Основным объектом здравоохранения является ГБУЗ Усть-Лабинская центральная районная больница, расположенная по адресу: ул. Пролетарская, 1 (Доступность составляет 1160 метров); Больница № 3, Участковая по адресу: Садовая улица, 140, (Доступность составляет 160 метров).

Аптечный пункт «Фитофарм» расположен в 320 м от проектируемого участка.

4) Ближайшее общеобразовательное учреждение (школа) Средняя школа № 36 по адресу: ул. Ободовского, 153А, (на расстоянии 165 м); МБОУ СОШ № 6 имени И. Т. Сидоренко, расположено на расстоянии 1750 м, улица Энгельса, 71.

Ближайшее ДДУ - МБДОУ детский сад комбинированного вида № 16 муниципального образования Усть-Лабинский район, ул. Рубина, 30 (Транспортная доступность составляет 466 метров).

4) Основными крупными торговыми объектами в населенном пункте являются существующие магазины «Пятерочка», «Магнит» (Транспортная доступность составляет 200-600 метров).

6) Ближайшем объектом связи является Пункт почтовой связи №352331, расположенный по адресу: Ладожская ул., 165, Усть-Лабинск (Транспортная доступность составляет 980 метров).

8) Ближайшее культовое учреждение расположено по ул. Пролетарская - Церковь Троицы Живоначальной в Усть-Лабинске (Транспортная доступность составляет 1360 метров).

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

В пределах радиуса пешеходной доступности располагаются остановки общественного транспорта, по адресу Россия, Краснодарский край, г. Усть-Лабинск, ул. Пролетарская.

Детские дошкольные учреждения.

Согласно Нормативам градостроительного проектирования Краснодарского края (в ред. Приказов Департамента по архитектуре и градостроительству Краснодарского края от 26.02.2024 N 23); Местным нормативам градостроительного проектирования Усть-Лабинского городского поселения Усть-Лабинского района Краснодарского края:

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

$$\text{РДОО} = \frac{((K_0 + K_1 + K_2) \times 0,3 + (K_3 + K_4 + K_5 + K_6)) \times 1000,}{N}$$

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

Где:

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

N – общее количество населения;

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

Численность Усть-Лабинского городского поселения, согласно переписи населения 01.01.2023 года составляет 39 050 человек. Для Усть-Лабинского городского поселения Усть-Лабинского района расчетное количество мест в ДДУ составляет 59,3 мест на 1000 чел., для расчетного населения в границах проектируемой территории с количеством жильцов 19 чел. - необходимо 1 место в ДДУ.

Общеобразовательная школа.

Согласно Нормативам градостроительного проектирования Краснодарского края (в ред. Приказов Департамента по архитектуре и градостроительству Краснодарского края от 31 августа 2023 N 129); Местным

нормативам градостроительного проектирования Усть-Лабинского городского поселения Усть-Лабинского района Краснодарского края:

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

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

Где:

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

N – общее количество населения;

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

Для Усть-Лабинского городского поселения Усть-Лабинского района расчетное количество мест в объектах среднего школьного образования составляет 127,14 мест на 1000 чел., для расчетного населения в границах проектируемой территории с количеством жильцов 19 чел. - необходимо 2 места в СОШ.

Объекты обслуживания населения.

Объекты соцкультбыта расположены вдоль основной в центральной части города Усть-Лабинска пешеходно-транспортной артерии (по ул. Пролетарская), как отдельно стоящие, так и во встроенно-пристроенных помещениях первых этажей жилых домов. Это магазины продовольственных и не продовольственных товаров, магазины кулинарии, предприятия бытового обслуживания, т.е. объекты ежедневного обслуживания населения.

3.3. Коммунальная инфраструктура.

Согласно данным, предоставленным заказчиком, объект капитального строительства подключен к магистральным инженерным сетям инженерно-технического обеспечения, используемого в процессе холодного водоснабжения и водоотведения и наличие свободной мощности, необходимой для осуществления холодного водоснабжения и водоотведения на территории г. Усть-Лабинск.

Решения по инженерному оборудованию территории выполнены на основании технических соображений собственника земельного участка.

Водоснабжение и водоотведение

Проектом предусмотрено обеспечение здания централизованной системой водоснабжения. Водопровод представляет собой объединенную систему хоз.-питьевого и противопожарного водопровода.

Расчетный (проектируемый) расход воды на хозяйственно-питьевые нужды в здании составляет: 32,2 м³/сут; 2,66 м³/ч; 28 л/с, в т.ч. на горячее водоснабжение 16,8 м³/сут., 1,43 м³/ч; 19,6 л/с.

Внутреннее пожаротушение – 2,5 л/с;

Наружное пожаротушение – на 1 пожар-25 л/с;

Расход воды на пожаротушение парковки 32,1 л/с.

Проектом предусматривается обеспечение застройки централизованной системой водоотведения (самотечная бытовая канализация).

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

Теплоснабжение

На территории г. Усть-Лабинск, Усть-Лабинского городского поселения Усть-Лабинского района функционирует централизованная система теплоснабжения. Существующие жилые здания, а также объекты обслуживания населения оснащены централизованным газоснабжением.

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

Электроснабжение

Для обеспечения надежного электроснабжения территории проектом предусматривается строительство подземных линий электропередач;

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

Сети связи

Обеспечение стационарной телефонной связью возможно от АТС, согласно мероприятиям проекта Генерального плана Усть-Лабинского городского поселения. Потребителями телефонной связи являются жильцы дома,

а также связь предусматривается в объектах обслуживания. В границах проектируемой территории объекты связи отсутствуют.

4. Сведения об использовании территории на период строительства.

Проектируемый земельный участок под существующим 16-и квартирным жилым домом с магазином на первом этаже в Усть-Лабинском районе, г.Усть-Лабинск, ул. Пролетарская, 83, согласно правилам землепользования и застройки Усть-Лабинского городского поселения Усть-Лабинского района, расположен в зоне застройки малоэтажными жилыми домами (Ж – МЗ).

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

Объезды строительной техники предусмотрены по существующим дорогам.

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

5. Положения об очередности планируемого развития территории.

5.1 Этапы проектирования.

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

5.2 Этапы строительства.

На образуемом земельном участке не предполагается строительство оос, объекты инфраструктуры и объекты общественного использования возводятся в 1 этап.

6. Характеристика объекта капитального строительства

Образуемый земельный участок расположен в жилом массиве, в центральной части города по ул. Пролетарская, окружен земельными участками для индивидуального жилищного строительства. На земельном участке размещен объект капитального строительства:

Существующее здание двухэтажное с мансардным этажом. Первый этаж 16-и квартирного дома занимают два торговых помещения общей площадью 417,09 м². Входы в торговые объекты предусмотрены со стороны ул. Пролетарская. Архитектурно - планировочные решения по размещению и компоновке объекта приняты из условий обеспечения безопасной эксплуатации его пространственной, планировочной и функциональной структуры. Здание располагается на земельном участке с учетом выданной ранее градостроительной документации, в пределах красных линий, ограничивающих территорию разработки и отделяющих территории общего пользования от внутриквартальных территорий.

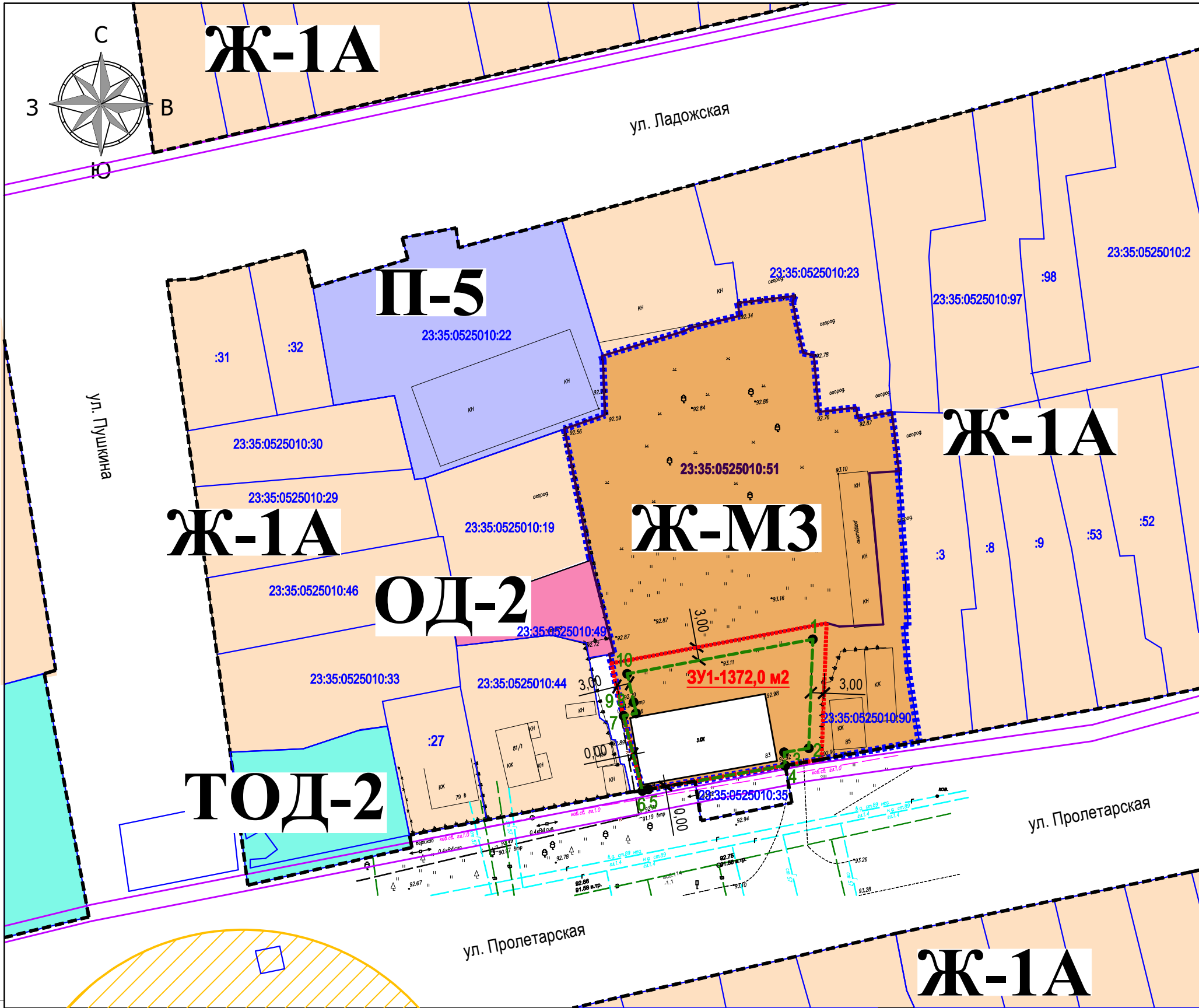
На формируемом земельном так же предполагаются к размещению открытая автопарковка на 11 машиномест, площадка для занятий спортом, площадки для отдыха, площадка для сбора ТКО – 2 х 0,75 м³

Данным проектом строительство объектов не предусмотрено. Выполняется отдельными проектами.

Архитектор



О. Д. Верховетова



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- Границы проекта планировки (утверждаемая часть)
- Границы элемента планировочной структуры (материалы обоснования)
- Границы участков на кадастровом учете
- Границы кадастровых кварталов
- Граница участка с КН 23:35:0525010:51, сохраненного в измененных границах
- Проектируемые границы зон планируемого размещения объектов кап. строительства
- Характерная точка границы зон планируемого размещения объекта кап. стр-ва и её номер
- Красные линии
- Защитная зона объекта культурного наследия
- Охранная зона линий и сооружений связи
- Охранная зона инженерных коммуникаций

- Ж-1А Зона застройки индивидуальными жилыми домами
- Ж-М3 Зона застройки малоэтажными жилыми домами
- ОД-2 Зона объектов делового, общественного и коммерческого назначения местного значения
- ТОД-2 Зона объектов образования и научных комплексов
- П-5 Зона предприятий, производств и объектов V класса (СЗЗ 50 м)

ЗОНА ПЛАНИРУЕМОГО РАЗМЕЩЕНИЯ
ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА
(площадь 1095.00 кв.м)

обозначение характерных точек границ ЗУ	Каталог координат	
	координаты, м (система МСК-23)	
	значение по оси "X"	значение по оси "Y"
1	499 201.72	2 200 049.04
2	499 176.93	2 200 048.12
3	499 175.97	2 200 042.58
4	499 172.96	2 200 042.75
5	499 167.56	2 200 011.54
6	499 167.22	2 200 010.19
7	499 184.31	2 200 005.90
8	499 184.88	2 200 008.85
9	499 187.41	2 200 008.21
10	499 193.86	2 200 006.75

М 1:1000

площадь 1372,00 м2

Вслож. инв. N

Подпись и дата

Инв. N док.

Краснодарский край, Усть-Лабинское городское поселение

Документация по проекту планировки территории по объекту: «Трехэтажный 16-и квартирный жилой дом, с магазином на первом этаже по адресу: РФ, Краснодарский край, Усть-Лабинский район, г. Усть-Лабинск, ул. Пролетарская, д. 83; КН 23:35:0525010:420»

Изм.

Кол.уч.

Лист

Ндоп.

Подпись

Дата

проверил

Лыков А.С.

04.24

исполнитель

Верхолетова О.Д.

Проект планировки территории (утверждаемая часть)

Стадия

Лист

Листов

ППТ

1

1

Чертеж планировки территории М 1:1000

ИП Лыков А.С.

ПРИМЕЧАНИЕ:

1. Согласно картам градостроительного зонирования ПЗЗ Усть-Лабинского городского поселения, проектируемый земельный участок расположен в зоне общественного, делового и коммерческого назначения (Ж-М3);

2. Площадь проектируемого земельного участка **ЗУ1 - 1372,0 кв.м.**

3. Площадь зоны планируемого размещения объектов кап. строительства на территории **ЗУ1 - 1095,0 кв. м.;**

4. Площадь элемента планировочной структуры **- 6582,0 кв.м.**

Российская Федерация Краснодарский край

Индивидуальный предприниматель
Лыков Андрей Сергеевич
г.Туапсе
ИНН 235207954409 ОГНИП 317237500390441 СРО-П-133-01022010

Заказчик: _____ Полюбина Е. С.

Проект планировки территории
по объекту:
«Трехэтажный 16-и квартирный жилой дом,
с магазином на первом этаже по адресу: РФ,
Краснодарский край, Усть-Лабинский
район, г. Усть-Лабинск, ул. Пролетарская, д.
83; КН 23:35:0525010:420»

Том 1
Часть 2

Материалы обоснования
проекта планировки территории

г. Туапсе 2024 г.

СОГЛАСОВАНО			
Инв.№ подл.	Подпись и дата	Взам. инв.№	

**ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПРОЕКТУ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ В
ГРАНИЦАХ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ УСТЬ-
ЛАБИНСКОГО ГОРОДСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ ПО ОБЪЕКТУ:
«ТРЕХЭТАЖНЫЙ 16-И КВАРТИРНЫЙ ЖИЛОЙ ДОМ, С МАГАЗИНОМ
НА ПЕРВОМ ЭТАЖЕ ПО АДРЕСУ: РФ, КРАСНОДАРСКИЙ КРАЙ,
УСТЬ-ЛАБИНСКИЙ РАЙОН, Г. УСТЬ-ЛАБИНСК, УЛ.
ПРОЛЕТАРСКАЯ, Д. 83; КН 23:35:0525010:420».**

ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ.

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

ПЕРЕЧЕНЬ МАТЕРИАЛОВ

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

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

ВВЕДЕНИЕ

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

2) Подготовка документации по планировке территории осуществляется в целях обеспечения устойчивого развития территорий, в том числе выделения элементов планировочной структуры, уточнения границ земельных участков, установления границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства. Настоящим проектом планировки территории предусматриваются действия по формированию обоснованных границ земельного участка под существующим трехэтажным 16-и квартирным жилым домом с магазином на первом этаже по адресу: РФ, Краснодарский край, Усть-Лабинский район, г. Усть-Лабинск, ул. Пролетарская, д. 83; КН 23:35:0525010:420, сопутствующих объектов инфраструктуры из земельного участка с КН 23:35:0525010:51 Для эксплуатации малоэтажного многоквартирного жилого дома и помещений торговли, сохраненного в измененных границах. На основании решений, закрепленных в данном проекте, готовится проектная документация для выделения земельного участка.

3) Документация по планировке территории подготовлена в соответствии с Техническим заданием на выполнение проекта планировки и проекта межевания по инициативе правообладателя от 20.03.2024 г. по объекту: «Трехэтажный 16-и квартирный жилой дом, с магазином на первом этаже по адресу: РФ, Краснодарский край, Усть-Лабинский район, г. Усть-Лабинск, ул. Пролетарская, д. 83; КН 23:35:0525010:420».

4) Документация по планировке территории подготовлена ип Лыковым А.С. в соответствии с предпроектным решением (обоснованием территории) по объекту «Трехэтажный 16-и квартирный жилой дом, с магазином на первом этаже по адресу: РФ, Краснодарский край, Усть-Лабинский район, г. Усть-Лабинск, ул. Пролетарская, д. 83; КН 23:35:0525010:420» от 02.10.2023, выполненным на основании пожеланий правообладателей земельного участка.

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

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

- Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 г. № 190-ФЗ;
- Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 г. № 136-ФЗ;

-Федеральный закон от 22.07.2008 г. № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности»;

-СП 59.13330.2012 «Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения. Актуализированная редакция СНиП 35-01-2001»;

-СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов», утвержден Постановлением Главного государственного санитарного врача РФ от 25.09.2007 г. № 74;

-СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений». Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*;

-СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений». Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89* (в части пунктов включенных в перечень национальных стандартов и сводов правил (частей таких стандартов и сводов правил), в результате применения которых на обязательной основе обеспечивается соблюдение требований Федерального закона от 30.12.2009 №384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений», утвержденный постановлением Правительства Российской Федерации от 26.12.2014 №1521;

-Приказ Департамента по архитектуре и градостроительству Краснодарского края от 16.04.2015 № 78 «Об утверждении нормативов градостроительного проектирования Краснодарского края» с изменениями на 26 февраля 2024 года №23.

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

7) Местные нормативы градостроительного проектирования г.Усть-Лабинск, Усть-Лабинского района Краснодарского края, утвержденные решением Совета утвержденного Усть-Лабинского городского поселения Усть-Лабинского района от 23 мая 2017 года № 1 протокол № 30 (в редакции от 01 июня 2021 года).

8) Проект разработан на основе Генерального плана муниципального образования Усть-Лабинского городского поселения Усть-Лабинского района, утвержденного Решением Совета МО Усть-Лабинского городского поселения Усть-Лабинского района от 15 ноября 2011 года № 9-23 с актуальными изменениями и Правил землепользования и застройки Усть-Лабинского городского поселения Усть-Лабинского района, утвержденными решением Совета Усть-Лабинского городского поселения Усть-Лабинского района от 25.11.2008г. № 2 протокол №35 (редакция от 30.09.2021 №8 протокол №33) (с актуальными изменениями).

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

РАЗДЕЛ 1. АНАЛИЗ ТЕРРИТОРИИ РАЗРАБОТКИ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

1.1 РАЗМЕЩЕНИЕ УЧАСТКА ПРОЕКТИРОВАНИЯ В ПЛАНИРОВОЧНОЙ СТРУКТУРЕ ПОСЕЛЕНИЯ.

Основанием для проектирования является техническое задание на выполнение проекта планировки и проекта межевания по инициативе правообладателя от 20.03.2024 г. по объекту: «Трехэтажный 16-и квартирный жилой дом, с магазином на первом этаже по адресу: РФ, Краснодарский край, Усть-Лабинский район, г. Усть-Лабинск, ул. Пролетарская, д. 83; КН 23:35:0525010:420»

Категория земель: Земли населённых пунктов.

По ПЗЗ Усть-Лабинского городского поселения Усть-Лабинского район а- Зона малоэтажной смешанной жилой застройки Ж – МЗ;

Основные виды разрешённого использования в зоне Ж – МЗ:

[2.1] - Для индивидуального жилищного строительства

[2.3] - Блокированная жилая застройка

[2.1.1] - Малоэтажная многоквартирная жилая застройка

[12.0.1] - Улично-дорожная сеть

[12.0.2] - Благоустройство территории

Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:

[3.5.1] - Дошкольное, начальное и среднее общее образование

[4.1] - Деловое управление

[4.6] – Общественное питание

[3.10.1] - Амбулаторное ветеринарное обслуживание

[3.3] - Бытовое обслуживание

[3.2.2] - Оказание социальной помощи населению

[3.4.1] - Амбулаторно-поликлиническое обслуживание

[3.2.3] - Оказание услуг связи

[5.1.2] - Обеспечение занятий спортом в помещениях

[5.1.3] - Площадки для занятий спортом

[4.4] - Магазины

[3.1.2] - Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг

[3.1.1] - Предоставление коммунальных услуг

[2.7.1] - Хранение автотранспорта

Вспомогательные виды разрешённого использования участка:

Виды разрешенного использования земельных участков - аналогичны видам разрешенного использования земельных участков с основными и условно разрешенными видами использования.

Возведение вспомогательных объектов осуществляется только при наличии на земельном участке объектов капитального строительства, относящихся к основным и условно разрешенным видам использования, и (или) действующего разрешения на строительство таких объектов капитального строительства.

Для всех видов объектов с основными и условно разрешенными видами использования вспомогательные виды разрешенного использования применяются в отношении объектов, технологически связанных с объектами, имеющими основной и условно разрешенный вид использования или обеспечивающих их безопасность в соответствии с нормативно-техническими документами, в том числе:

- объекты коммунального хозяйства (электро-, тепло-, газо-, водоснабжение, водоотведение, телефонизация и т.д.), необходимые для инженерного обеспечения объектов основных, условно разрешенных, а также иных вспомогательных видов использования;

- проезды общего пользования;

- автостоянки и гаражи (в том числе открытого типа, наземные, подземные и многоэтажные) для обслуживания жителей и посетителей основных, условно разрешенных, а также иных вспомогательных видов использования;

- благоустроенные, в том числе озелененные территории, детские площадки, площадки для отдыха, спортивных занятий;

- постройки хозяйственного назначения (летние кухни, хозяйственные постройки, кладовые, подвалы, бани, бассейны, теплицы, оранжереи, навесы) индивидуального использования;

- площадки хозяйственные, в том числе площадки для мусоросборников и выгула собак;

- общественные туалеты, надворные туалеты, гидронепроницаемые выгребы, септики;

- объекты, обеспечивающие общественную безопасность и безопасность объектов основных и условно разрешенных видов использования, включая противопожарную.

Площадь территории проектируемого земельного участка составляет 0,1372 га.

Образуемый земельный участок из ранее образованного ЗУ с КН 23:35:0525010:51 с видом разрешенного использования «Для эксплуатации

малоэтажного многоквартирного жилого дома и помещений торговли» сохраненного в измененных границах. Испрашиваемый вид разрешенного использования формируемого ЗУ - «Для эксплуатации малоэтажного многоквартирного жилого дома и помещений торговли» (приминительно - [2.1.1] - Малоэтажная многоквартирная жилая застройка; [4.4] – Магазины)

Проектируемый земельный участок является частью элемента планировочной структуры муниципального образования Усть-Лабинский район, г. Усть-Лабинск (на листе 1 графической части указана выкопировка с указанием местоположения объекта).

Территория элемента планировочной структуры, площадью 0,6582 га включает территории объектов жилищного строительства, объектов торговли. В своих границах окружена следующими землями:

С севера и востока и запада проектируемая территория ограничена смежными земельными участками под индивидуальное жилищное строительство. С южной стороны земельного участка расположен ЗУ с КН 23:35:0525010:35 «Для размещения пункта техобслуживания с магазином автозапчастей», элемент планировочной структуры ограничен красными линиями (территорией общего пользования) вдоль улицы Пролетарская.

Согласно ГП и ПЗЗ Усть-Лабинского городского поселения Усть-Лабинского района, а также данным Росреестра, на проектируемом земельном участке зоны с особыми условиями использования территории отсутствуют. Территории с инженерно-геологическими условиями средней сложности. Условно благоприятные для строительства.

Особо охраняемые природные территории отсутствуют.

1.2 КЛИМАТИЧЕСКИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ТЕРРИТОРИИ

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

В климатическом отношении территория Усть-Лабинского городского поселения относится к северо-восточной степной провинции.

Климат носит заметно выраженные черты континентальности (преобладающее влияние суши на температуру воздуха).

Большое влияние на погоду зимой оказывает возникновение частых циклонов над восточными районами Черного моря и Краснодарским краем. Смещение циклонов к северу и северо-востоку вызывает резкие изменения погоды, значительные осадки, гололеды, нередко метели, усиление ветра, а также повышение температуры до + 15 - +20⁰С.

Перед наступлением зимы наблюдаются длительный период предзимья, когда вследствие неустойчивых температур происходит неоднократная смена похолоданий с установлением снежного покрова, оттепелей и полным сходом снежного покрова. Продолжительность периода от 25 до 40 дней, реже длится всю зиму, приобретая более устойчивый характер в январе.

Заморозки начинаются в первой половине октября, реже – в конце сентября. Зима мягкая, отличается повышенной влажностью и большим количеством безоблачных дней, начинается во второй половине декабря и продолжается в течение 6-7 декад. Наиболее холодный месяц – январь (средняя месячная температура воздуха -4°C .). Наиболее вероятны морозы малой продолжительности (1-10 дней)- до 95%. В суровые зимы продолжительность непрерывного зимнего периода 20-30 дней. Зима неустойчивая: до 75% зим снежный покров неоднократно устанавливается и сходит.

Наибольшая высота снежного покрова наблюдалась в феврале 1985 г. Средняя высота снежного покрова составила 17 см, наибольшая 43 см. Ежегодно наблюдается гололедно-изморозевые отложения мокрого снега на проводах; такие отложения обычно достигают наибольших значений в декабре. Максимальная толщина отложений составляла 34 мм на 1 п. м (19.02.1989г).

Средняя температура января колеблется за период наблюдений 1931-2000 г.г. от минус 2°C до минус 9°C , минимальная температура января - 25°C ; абсолютный минимум - -36°C . Абсолютный минимум температуры поверхности почвы – минус 40°C , каждые три года в любом месяце за период декабрь-март температура поверхности почвы опускается – минус 30°C .

Наибольшей величины глубина промерзания достигает в конце февраля-начале марта, глубина проникновения 0°C в почву не превышает 40 см, минимальная -0 см, максимальная -69 см.

С наступлением весны азиатский антициклон, господствующий зимой, ослабевает, и циклоны, несущие тепло и влагу, все чаще проникают вглубь территории.

Основной чертой циркуляции атмосферы является ее меридиональная направленность, смена периодов интенсивного потепления периодами резкого похолодания, вызванных затоками холодных воздушных масс с северо-запада. Поздние заморозки отмечались 8.05.84 г., поздние заморозки на поверхности почвы отмечались 31.05.78 г. К концу весны активность циркуляции атмосферы ослабевает. Все чаще распространяется на юго-восток азорский антициклон. С переходом через $+15^{\circ}\text{C}$ в начале мая начинается лето.

Азорский антициклон определяет погоду летом. Условия циркуляции атмосферы летом в большей степени определяются влиянием континента, чем в другие сезоны года. Температура воздуха повышается до $+35^{\circ}\text{C}$ - $+40^{\circ}\text{C}$.

Лето прохладное и влажное, среднемесячная температура июля не превышает $+23^{\circ}\text{C}$, максимальная температура июля $+40^{\circ}\text{C}$. Длительность безморозного периода до 180 дней.

Осенью чаще наблюдается период с зимним типом циркуляции атмосферы. Характерной чертой является стационарирование холодных антициклонов над Средней Азией, усиление их влияния на климат рассматриваемой территории.

Ежемесячно в зимний период (в основном декабрь-февраль, иногда ноябрь-апрель) наблюдается образование наледи на проводах с толщиной стенки до 20 мм. В 1985г. диаметр обледенения достиг 35 мм, Число дней в году с гололедными явлениями достигает 103 (декабрь 1987г), в среднем -42.

Выхолаживание воздуха в ночные часы приводит к образованию туманов. Больше всего дней с туманами отмечается с ноября по март (30 дней). Общее число дней с туманами достигает 38.

Усть-Лабинский район относится к зоне умеренного увлажнения.

Радиационный режим характеризуется поступлением большого количества солнечного тепла. Годовая суммарная радиация составляет около 90-100 ккал/см², потеря тепла в виде отраженной радиации составляет 60 ккал/см². Продолжительность солнечного сияния 1900-2400 часов в год.

Промерзание почв в равной мере зависит, как от температуры воздуха, так и от высоты снежного покрова. Нормативная глубина промерзания равна 0,8 м.

Влажность воздуха достаточно стабильная, колеблется в интервале 70% - 87%, достигая среднемесячного максимума в декабре, минимума – в августе. Абсолютный минимум -8%.

Осадки являются основным климатическим фактором, определяющим величину поверхностного и подземного стоков. Годовое количество осадков по району составляет 508-640 мм. Основное количество осадков выпадает в теплый период года (60-70%). Суточный максимум осадков – 88-112 мм. Суммы осадков год от года могут значительно отклоняться от среднего значения.

Почти ежемесячно наблюдаются грозы со средней продолжительностью до 2,1 часа, максимальная температура – до 18 часов в сутки, чаще во второй половине суток. Число дней с грозой в году достигает 40, в среднем -30.

максимальное количество грозовых явлений наблюдается в весенне-летние месяцы (май-июль).

Ветровой режим

На территории Усть-Лабинского городского поселения преобладают ветры восточных, северо-восточных и юго-западных румбов.

Средняя скорость ветра – 3,0 м/с.

Наиболее устойчив восточный и особенно северо-восточный ветер, дующий порой по 6-12 дней. Зимой этот ветер при силе в 5-12 баллов может вызывать «пыльные» бури: пыль из верхнего слоя почвы поднимается высоко в воздух и разносится на большие расстояния, а более крупные частицы скапливаются в пониженных местах и в лесополосах.

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

2.1 ПЛАНИРОВОЧНОЕ РЕШЕНИЕ.

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

- Правилами землепользования и застройки Усть-Лабинского городского поселения Усть-Лабинского района, утвержденными решением Совета Усть-Лабинского городского поселения Усть-Лабинского района от 25.11.2008г. № 2 протокол №35 (редакция от 30.09.2021 №8 протокол №33) (с актуальными изменениями);

- Местными нормативами градостроительного проектирования г.Усть-Лабинск, Усть-Лабинского района Краснодарского края, утвержденные решением Совета утвержденного Усть-Лабинского городского поселения Усть-Лабинского района от 23 мая 2017 года № 1 протокол № 30 (в редакции от 01 июня 2021 года).

Согласно Градостроительным регламентам использования территории для вида разрешенного использования земельного участка «Для эксплуатации малоэтажного многоквартирного жилого дома и помещений торговли», приминительно:

[2.1.1] - Малоэтажная многоквартирная жилая застройка - предельные размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции составляют:

- минимальная/макс. площадь земельных участков – 1000/15000 кв. м;
- минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 12 м;
- минимальные отступы от границ земельных участков - 3 м;

- максимальное количество надземных этажей зданий – 4 этажа (включая мансардный этаж);
- максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%;
- минимальный/максимальный коэффициент использования территории (КИТ) - 0,4/0,8;
- Процент застройки подземной части не регламентируется.
- Данные объекты должны иметь необходимое расчетное количество парковочных мест (отдельно стоящих, встроенных, пристроенных, подземных) только на территории своих земельных участков.

[4.4] – Магазины:

- минимальная/максимальная площадь земельных участков – 100/5000 кв. м;
- минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 10 м;
- минимальные отступы от границ земельных участков - 3 м;
- максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж);
- максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80%;
- Процент застройки подземной части не регламентируется.
- Данные объекты должны иметь необходимое расчетное количество парковочных мест (отдельно стоящих, встроенных, пристроенных, подземных) только на территории своих земельных участков.

2.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ГРАНИЦ ЗОН ПЛАНИРУЕМОГО РАЗМЕЩЕНИЯ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА.

Зоны планируемого размещения объекта определены в соответствии с принятым вариантом планировочного и объемно-пространственного решения застройки, представленного на листе **6** графической части. Границы сформированы с отступом от отведенной границы земельного участка, выделяемого для размещения объектов капитального строительства, с учетом санитарно-защитных и охранных зон.

2.3 . БАЛАНС ТЕРРИТОРИИ В ГРАНИЦАХ ПЛАНИРОВКИ

В соответствии с проектом планировки территории определён баланс территории **проектируемого земельного участка**, включающий территории основных объектов: жилой застройки и территории общего пользования в границах проектируемого земельного участка и на прилегающей территории в границах КК 23:35:0525010.

N п/п	Территория	Единицы измерения	Проектное решение	
1	Территория – всего, в том числе:	га	0,1372	
2	Территория объектов застройки	га	0,047814	34,8 %
3	Территория общего пользования в т.ч. Территория площадок (для отдыха, спортивных); зеленые зоны; Территория парковок (наземных), проезды В т.ч. проезд общего пользования – сервитут)	га	0,089386 0,0069 0,033 0,07625 0,0112	 30,8 % 24,0% 41,2%

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

N п/п	Объекты капитального строительства	Единицы измерения	Проектное решение
1	16-и квартирный жилой дом	м ²	- Площадь застройки- 478,14 м ² -Общая площадь жилых помещений -762,1 м ² - Кол-во этажей (всего) 3
2	Магазин	м ²	- Общая площадь -417,09 м ²
3	Автопарковка (11 мест)	м ²	144,20
4	Численность населения (22 м ² /чел)	человек	19

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

3.1. ОБОСНОВАНИЕ СООТВЕТСТВИЯ ПЛАНИРУЕМЫХ ПАРАМЕТРОВ РАСЧЕТНЫМИ ПОКАЗАТЕЛЯМИ МИНИМАЛЬНО ДОПУСТИМОГО УРОВНЯ ОБЕСПЕЧЕННОСТИ ТЕРРИТОРИИ

Согласно СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», требованиям нормативов градостроительного проектирования Краснодарского края от 16.04.2015 № 78 (с изменениями на 26.02.2024 года №23), вместимость, этажность и архитектурно-планировочное решение территории многоквартирного жилого дома с размещением объектов торговли, стоянок автомобильного транспорта, иных объектов, связанных с проживанием граждан и не оказывающих негативного воздействия на окружающую среду принимаются по заданию на проектирование с учетом композиционного замысла, градостроительной ситуации, природно-климатических условий и ряда других факторов.

3.1.1. ПОКАЗАТЕЛИ ЧИСЛЕННОСТИ НАСЕЛЕНИЯ

В рамках разработки документации по планировке территории, согласно расчета предусмотрено проживание 19 человек, из расчета для жилья массового уровня комфортности проживания 22 м² на человека.

3.1.2. ПОКАЗАТЕЛИ ПЛОТНОСТИ НА ТЕРРИТОРИИ ЖИЛОГО КОМПЛЕКСА

Границы расчетной территории жилой застройки следует устанавливать по красным линиям магистральных и жилых улиц, по осям проездов или пешеходных путей.

В расчетную территорию следует включать

все площади земельных участков объектов повседневного пользования, обслуживающих расчетное население, а также площадь помещений для хранения автомашин, расположенных в подземных и надземных этажах зданий и сооружений, и площадь открытых этажей и пространств (кровли, террасы), размещенных в пределах площади застройки объекта и используемых для размещения элементов благоустройства и озеленения.

Расчетная территория проектируемого земельного участка «Для эксплуатации малоэтажного многоквартирного жилого дома и помещений торговли» составляет 0,1372 га, где:

- 0,047814 га – площадь застройки объектов жилого и общественного назначения
- 0,074946 га – внутриквартальные территории общего пользования (проезды, площадки, зеленые зоны)
- 0,01442 га - наземные автостоянки;

Согласно Правил землепользования и застройки Усть-Лабинского городского поселения Усть-Лабинского района, утвержденными решением Совета Усть-Лабинского городского поселения Усть-Лабинского района от 25.11.2008г. № 2 протокол №35 (редакция от 30.09.2021 №8 протокол №33) (с актуальными изменениями), предельный коэффициент плотности жилой застройки для вида: «Малоэтажная многоквартирная жилая застройка» составляет 0,5 (При комплексном развитии территории предельный коэффициент плотности застройки жилой зоны определяется в границах проектируемой территории для каждой территориальной зоны отдельно, с учетом территорий учреждений и предприятий обслуживания, гаражей, стоянок автомобилей, зеленых насаждений, площадок и других объектов благоустройства):

Максимальный процент застройки в границах проектируемого земельного участка

$$0,07621 / 0,1372 \times 100\% = 55\% \text{ (нормативный максимальный } 60\%)$$

Коэффициент использования территории по видам разрешенного использования земельных участков для ЗУ для вида: «Малоэтажная многоквартирная жилая застройка» минимальный/максимальный составляет 0,4/0,8

$$1179,19 / 1372,0 = 0,8$$

Где 1179,19 м² – общая площадь жилых и торговых помещений

1372,0 м2– площадь ЗУ

3.2. ПЛАНИРУЕМЫЕ ПАРАМЕТРЫ ОБЪЕКТОВ СОЦИАЛЬНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ.

3.2.1. ДОШКОЛЬНЫЕ ОБРАЗОВАТЕЛЬНЫЕ ОРГАНИЗАЦИИ - ДОО.

Согласно Нормативам градостроительного проектирования Краснодарского края (в ред. Приказов Департамента по архитектуре и градостроительству Краснодарского края от 26.02.2024 N 23); Местным нормативам градостроительного проектирования Усть-Лабинского городского поселения Усть-Лабинского района Краснодарского края:

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

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

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

Где:

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

N – общее количество населения;

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

Численность Усть-Лабинского городского поселения, согласно переписи населения 01.01.2023 года составляет 39 050 человек. Для Усть-Лабинского городского поселения Усть-Лабинского района расчетное количество мест в ДДУ составляет 59,3 мест на 1000 чел., для расчетного населения в границах проектируемой территории с количеством жильцов 19 чел. - необходимо 1 место в ДДУ.

3.2.2. ОБЩЕОБРАЗОВАТЕЛЬНЫЕ ОРГАНИЗАЦИИ - ОО.

Согласно Нормативам градостроительного проектирования Краснодарского края (в ред. Приказов Департамента по архитектуре и градостроительству Краснодарского края от 31 августа 2023 N 129); Местным нормативам градостроительного проектирования Усть-Лабинского городского поселения Усть-Лабинского района Краснодарского края:

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

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

Где:

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

N – общее количество населения;

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

Для Усть-Лабинского городского поселения Усть-Лабинского района расчетное количество мест в объектах среднего школьного образования составляет 127,14 мест на 1000 чел., для расчетного населения в границах проектируемой территории с количеством жильцов 19 чел. - необходимо 2 места в СОШ.

3.3. ПЛАНИРУЕМЫЕ ПАРАМЕТРЫ ОБЪЕКТОВ ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ.

3.3.1. ПРЕДЛОЖЕНИЕ ПО ФОРМИРОВАНИЮ УЛИЧНО-ДОРОЖНОЙ СЕТИ.

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

Все основные улицы в жилой застройке уже построены. В рамках границ участков, отводимых под застройку предусмотрено строительство проездов к жилым домам и проектируемым подземным автостоянкам.

Все существующие поперечные профили улиц и дорог оставлены без изменений.

3.3.2. ПАРАМЕТРЫ ОБЕСПЕЧЕННОСТИ ОБЪЕКТАМИ ДЛЯ ХРАНЕНИЯ ТРАНСПОРТНЫХ СРЕДСТВ

В рамках земельного участка для эксплуатации малоэтажного многоквартирного жилого дома и помещений торговли, Согласно требований Нормативов градостроительного проектирования Краснодарского края» с изменениями на 26 февраля 2024 года (№23), п.5.5.138 по расчету на 19 жителей необходимо 6 парковочных мест.

Расчет обеспеченности местами хранения автомобилей, размещение гаражей-автостоянок на территории микрорайона, а также расстояния от жилых домов до гаражей-автостоянок, гостевых автостоянок, въездов в гаражи-автостоянки и выездов из них следует проектировать в соответствии с

требованиями раздела 5 "Производственная территория", пп. 5.5. «Зоны транспортной инфраструктуры» настоящих Нормативов.

5.5.138. Показатель минимальной обеспеченности машиноместами для постоянного хранения личных автомобилей в пределах многоквартирной застройки:

Показатель минимальной обеспеченности машиноместами для постоянного хранения личных автомобилей в пределах многоквартирной застройки:

$$MM = PopOMCY \times k1 - MMstr \times k2 - НИЖС,$$

$PopOMCY$ - планируемая численность населения в границах разрабатываемой территории;

$k1^*$ - обеспеченность населения личными легковыми автомобилями, находящимися в собственности у физических лиц, в авто на тыс. человек;

$MMstr$ - общее число парковочных мест в пределах уличной сети в границах разрабатываемого проекта планировки территории;

$k2$ - коэффициент, определяющий долю парковочных мест в пределах уличной сети, которые могут использоваться для постоянного хранения личного транспорта. Коэффициент принимается равным 0,8;

НИЖС - количество участков ИЖС в границах разрабатываемого проекта планировки территории.

* Показатель $k1$ определяется в соответствии с информацией о прогнозируемом уровне автомобилизации, содержащейся в программах комплексного развития транспортной инфраструктуры (ПКР ТИ) поселений, городских округов. В случае отсутствия соответствующей информации в ПКР ТИ принимается среднее значение обеспеченности по Краснодарскому краю, исходя из количества стоящих на учете автотранспортных средств по данным ГИБДД по состоянию за год, предшествующий расчетному, которое определяется каждый год приказом департамента по архитектуре и градостроительству Краснодарского края.

$$MM = 19 \times 0,312 = 5,926 \text{ (6 машиномест)}$$

В границах земельного участка проектируемых жилых домов следует предусматривать открытые площадки (гостевые автостоянки) для парковки легковых автомобилей посетителей из расчета одно машино-место (парковочное место) на 600 кв. м площади квартир, удаленные от подъездов (входных групп) не более чем на 200 м.

$$762,1 \text{ кв.м} / 600 = 1,27 \text{ (2 машиноместа)}$$

Требуемое расчетное количество машино-мест для парковки (временного хранения) легковых автомобилей для объектов общественного назначения допускается определять в соответствии с таблицей 108 основной части настоящих Нормативов:

Торговые объекты

(в ред. Приказа Департамента по архитектуре и градостроительству Краснодарского края от 05.06.2023 N 81)

Объекты торгового назначения с широким ассортиментом товаров периодического спроса продовольственной и (или) непродовольственной групп: на 40 м² общей площади – 1 машино/место. Для объектов торгового назначения, расположенных в первом этаже многоквартирного жилого дома необходима парковочная площадка на 11 машино/мест (общая площадь нежилых помещений 417,09 кв.м/40 = 10,42)

Расчет автостоянки принят в соответствии с СП 113.13330.2012 «СНиП 21-02-99*. Стоянки автомобилей». Актуализированная редакция «СНиП 21-02-99* (утвержденная приказом Министерства регионального развития РФ от 29 декабря 2011 года №635/9, с изменениями и дополнениями); СП 42.13330.2011 «СНиП 2.07.01-89*. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89* (утвержденный приказом Министерства регионального развития РФ от 28 декабря 2010 г. N 820).

Геометрические параметры парковочных мест для легкового автомобиля составляют 2,5 x 5,5 м, Расчет общей площади автостоянки для легкового автотранспорта принимается 25 кв.м на 1 машино/место.

На листе ППТ 68 графической части указаны ориентировочные места размещения стоянок для постоянного и временного хранения автотранспорта, а так же планируемые улицы, дороги, остановки общественного транспорта и основные пути движения пешеходов.

3.4. ПЛАНИРУЕМЫЕ ПАРАМЕТРЫ ОБЪЕКТОВ ОЗЕЛЕНЕНИЯ.

В соответствии с нормативными требованиями озелененные территории проектируемого участка определяются из расчета 6 м²/человека.

$19 \times 6 = 0,0114$ га, где – 19 – расчетное население всей формируемой жилой застройки квартала. Площадь озеленения, согласно схеме планировки, составляет 330,0 м² (24,0 %) территории, что соответствует требованиям Правил землепользования и застройки Усть-Лабинского городского поселения–минимальная площадь озеленения -15%.

В рамках документации по планировке территории не предусмотрено выделение отдельно формируемых зеленых зон жилой застройки. Проектом

предусмотрено озеленение внутри дворовой территории, вдоль площадок и проездов.

3.5. ПАРАМЕТРЫ ОБЕСПЕЧЕННОСТИ ОБЪЕКТАМИ ИНЖЕНЕРНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ.

Согласно данным, предоставленным заказчиком, объект капитального строительства подключен к магистральным инженерным сетям инженерно-технического обеспечения, используемого в процессе холодного водоснабжения и водоотведения и наличие свободной мощности, необходимой для осуществления холодного водоснабжения и водоотведения на территории г. Усть-Лабинск.

Решения по инженерному оборудованию территории выполнены на основании технических соображений собственника земельного участка.

Организация поверхностного водоотвода планируемой территории уже будет решена при помощи закрытой системы водостоков, проложенной вдоль проектируемых проездов, с учетом вертикальной планировки и благоустройства.

Ливневые стоки от проездов и парковок поступают в дождеприемники, далее во внутриквартальные сети ливневой канализации. Все внутриквартальные сети далее транспортируются к точке сброса в коммунальную сеть дождевой канализации.

РАЗДЕЛ 4. ОБОСНОВАНИЕ ОЧЕРЕДНОСТИ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ

Предлагается поэтапная последовательность осуществления мероприятий, предусмотренных проектом планировки территории:

Проведение кадастровых работ – формирование земельного участка из ранее образованного ЗУ с КН 23:35:0525010:51 сохраненному в измененных границах, с постановкой образуемого земельного участка на государственный кадастровый учет. Формирование земельного участка осуществляется в соответствии с главой I.1 Земельного кодекса Российской Федерации. Постановка сформированного земельного участка осуществляется в соответствии с Федеральным законом от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

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

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

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

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

Раздел выполнен в соответствии с требованиями нормативных документов:

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

5.1 ЗОНЫ С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

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

Зоны с особыми условиями использования территорий в границах планируемой территории получили свое отражение на «Схема границ зон с особыми условиями использования территории. Схема границ территорий

объектов культурного наследия», представленной в материалах обоснования на листе 3.

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

- Постоянный публичный сервитут для прохода и проезда;
- Особо охраняемые природные территории отсутствуют.

5.2. МЕРОПРИЯТИЯ ПО ОХРАНЕ ОКРУЖАЮЩЕЙ СРЕДЫ

5.2.1. Мероприятия по охране атмосферного воздуха от загрязнений

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

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

В период строительства предусматривается:

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

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

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

5.2.2. Мероприятия по охране почв, подземных вод

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

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

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

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

В связи с наличием на участке проектирования зон кратковременного затопления с периодичностью до нескольких раз в год и эрозионной деятельности временных потоков в период выпадения большого количества осадков, а также оползневых и обвально-осыпных процессов планируются мероприятия по инженерной подготовке путём строительства подпорных стен вдоль дорог, проходящих по участку с наличием описанных почв, а также организации системы поверхностного водостока путём устройства отсекающих лотков водоотведения и сток поверхностных вод в локальные очистные сооружения дождевой канализации.

5.2.3. Мероприятия по охране окружающей среды от воздействия шума.

Основным источником внешнего шума вблизи территории проекта планировки является автодорога - ул. Пролетарская. Проектом предусмотрено расположение зон отдыха, размещение основных входов в жилые помещения в с северной стороны здания, что предполагает организацию шумозащитных мероприятий исключающих достигаемость шума.

5.2.4. Мероприятия по санитарной очистке.

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

Основными положениями организации системы санитарной очистки являются:

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

Рекомендуются следующие мероприятия по санитарной очистке территории проекта планировки:

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

Нормы накопления отходов принимаются в соответствии с таб. К1 СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений». Годовой объем образующихся отходов на территории проекта планировки с учетом степени благоустройства составит 52,941 т/год из расчета 378,15 кг на 1 чел/год.

5.2.5. Мероприятия по благоустройству и озеленению территории

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

При строительстве сопутствующих объектов инфраструктуры предлагается произвести следующее благоустройство территории:

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

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

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

5.2.6. Мероприятия по охране объектов историко-культурного наследия

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6.2 МЕРОПРИЯТИЯ ПО ПРЕДОТВРАЩЕНИЮ ЧРЕЗВЫЧАЙНЫХ СИТУАЦИЙ ТЕХНОГЕННОГО ХАРАКТЕРА

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

Основными причинами возникновения дорожно-транспортных происшествий могут являться:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6.3 МЕРОПРИЯТИЯ ПО ПРЕДОТВРАЩЕНИЮ ЧРЕЗВЫЧАЙНЫХ СИТУАЦИЙ ПРИРОДНОГО ХАРАКТЕРА

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

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

Техногенная нагрузка на участке и прилегающей к нему территории значительная. На земельном участке проходят коммуникации (водопровод, канализация, кабельные линии электропередач, вблизи от территории исследований расположена ЛЭП).

В целом проектируемая территория благоприятна для проживания и здорова в санитарном отношении.

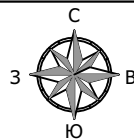
Проведение работ по организации поверхностного стока, восстановление естественного стока создадут благоприятные условия для строительства на площадях, отнесенных к условно-благоприятным.

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

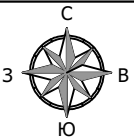
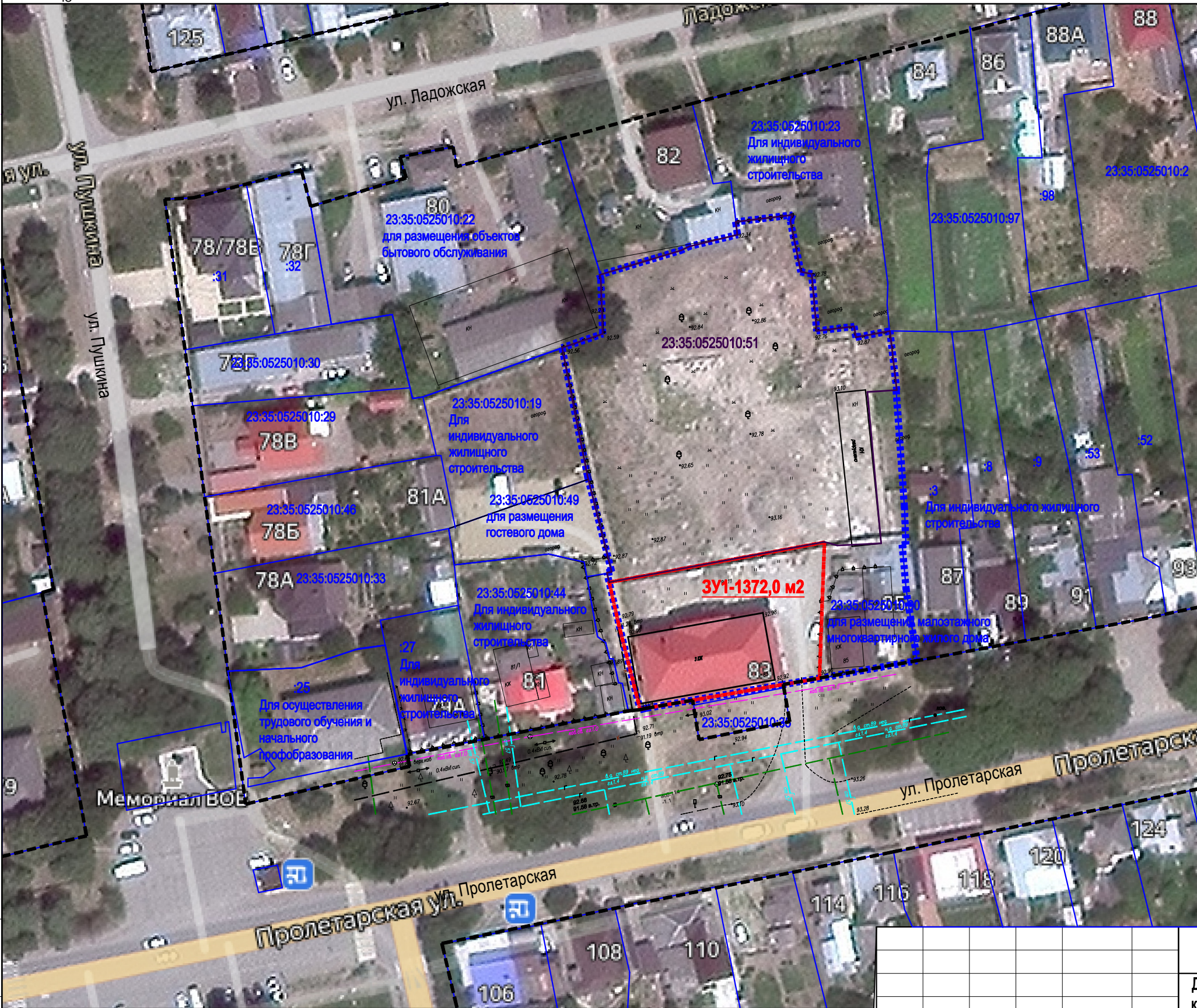
При выборе комплекса средств молниезащиты следует руководствоваться Инструкцией по устройству молниезащиты зданий, сооружений и строительных коммуникаций, утвержденной Приказом Минэнерго России от 30.06.2003 № 280, которая распространяется на все виды зданий, сооружений и промышленных коммуникаций независимо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

Тип и размещение устройств молниезащиты выбираются на стадии проектирования нового объекта, чтобы иметь возможность максимально

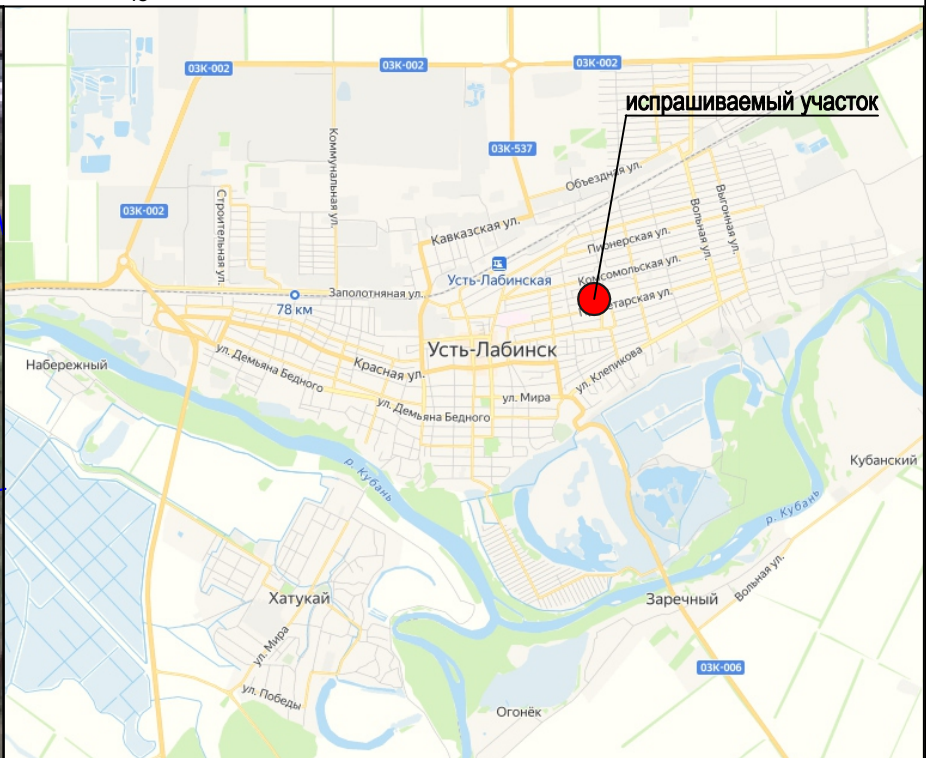
использовать проводящие элементы последнего. Это облегчит разработку и исполнение устройств молниезащиты, совмещенных с самим зданием, позволит улучшить его эстетический вид, повысить эффективность молниезащиты, минимизировать ее стоимость и трудозатраты.



Фрагмент спутниковой карты



Ситуационный план



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- Граница проекта планировки территории
- Граница элемента планировочной структуры
- Красные линии
- Граница участка с КН 23:35:0525010:51, сохраненного в измененных границах
- Границы участков, стоящих на кадастровом учете
- Кадастровые номера земельных участков

М 1:1000

площадь 1372,00 м2

ПРИМЕЧАНИЕ:

- Согласно картам градостроительного зонирования ВЗ Усть-Лабинского городского поселения, проектируемый земельный участок расположен в зоне общественноделового и коммерческого назначения (Ж-МЗ);
- Площадь проектируемого земельного участка **ЗУ 1 - 1372,0 кв.м.**
- Площадь зоны планируемого размещения объектов строительства на территории **ЗУ 1 - 1095,0 кв. м.;**
- Площадь элемента планировочной структуры **- 6582,0 кв.м.**

Краснодарский край, Усть-Лабинское городское поселение

Документация по проекту планировки территории по объекту: «Трехэтажный 16-и квартирный жилой дом, с магазином на первом этаже по адресу: РФ, Краснодарский край, Усть-Лабинский район, г. Усть-Лабинск, ул. Пролетарская, д. 83; КН 23:35:0525010:420»

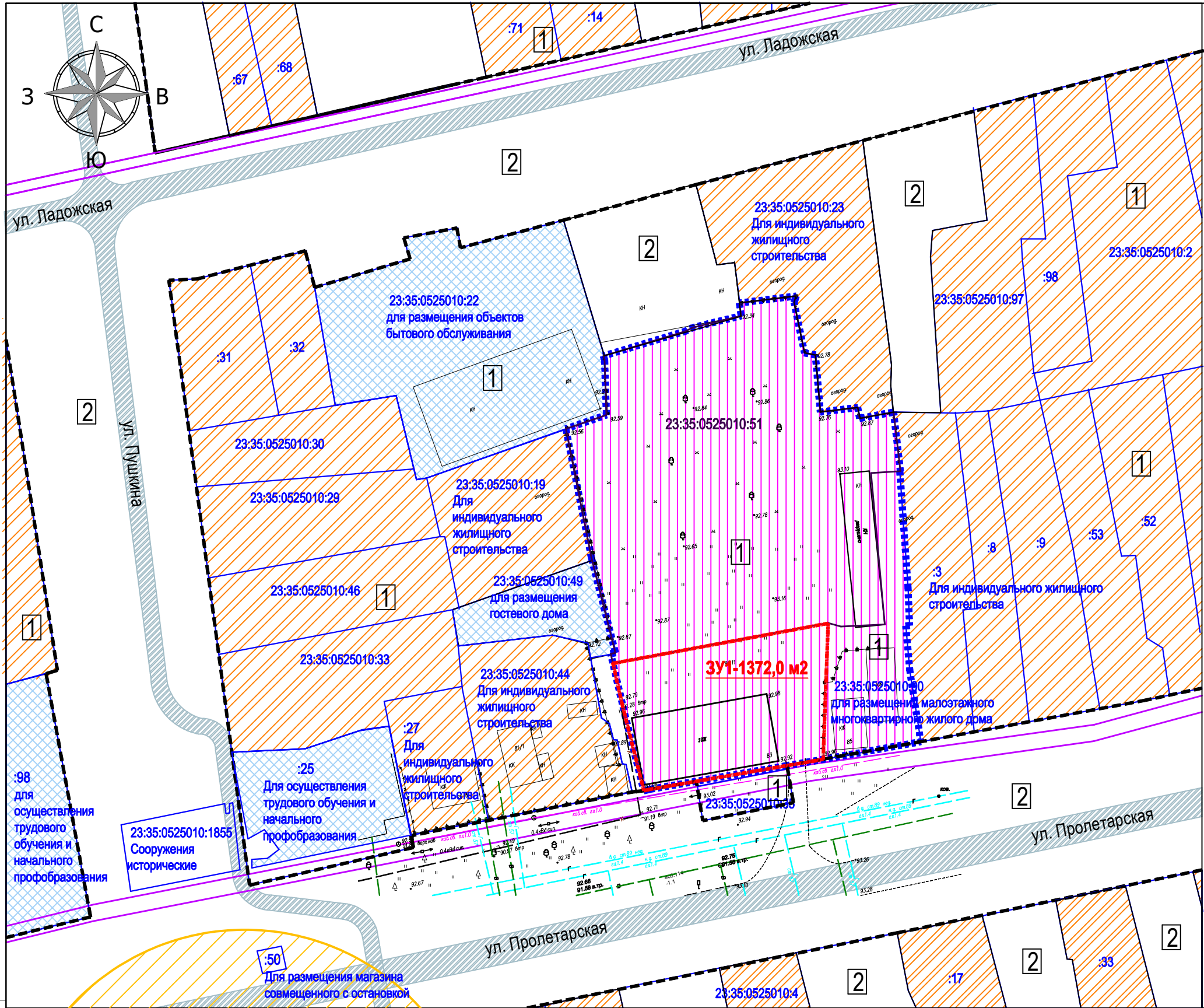
Проект планировки территории (материалы обоснования)

Стадия	Лист	Листов
ППТ	1	6

Карта (фрагмент карты) планировочной структуры сельского поселения с отображением границ элементов планировочной структуры М 1:1000

ИП Лыков А.С.

Изм.	Кол.уч.	Лист	Ндоп.	Подпись	Дата
проверил	Лыков А.С.				04.24
исполнитель	Верхолетова О.Д.				



- Границы проекта планировки (утверждаемая часть)
- Границы элемента планировочной структуры (материалы обоснования)
- Границы участков на кадастровом учете
- Границы кадастровых кварталов
- 1 Земельные участки, учтенные в кадастре
- 2 Неучтенные земли Усть-Лабинского городского поселения
- Земельные участки для жилищного строительства
- Земельные участки под иными объектами специального назначения
- Земельные участки для индивидуального жилищного строительства
- Земельные участки занятые автодорогами
- Охранная зона линий и сооружений связи
- Охранная зона инженерных коммуникаций
- Защитная зона объекта культурного наследия

М 1:1000

площадь 1372,00 м2

ПРИМЕЧАНИЕ:

- Согласно картам градостроительного зонирования ПЗЗ Усть-Лабинского городского поселения, проектируемый земельный участок расположен в зоне общественного, делового и коммерческого назначения (Ж-МЗ);
- Площадь проектируемого земельного участка **ЗУ1 - 1372,0 кв.м.**
- Площадь зоны планируемого размещения объектов кап. строительства на территории **ЗУ1 - 1095,0 кв. м.;**
- Площадь элемента планировочной структуры **- 6582,0 кв.м.**

Краснодарский край, Усть-Лабинское городское поселение

Документация по проекту планировки территории по объекту: «Трехэтажный 16-и квартирный жилой дом, с магазином на первом этаже по адресу: РФ, Краснодарский край, Усть-Лабинский район, г. Усть-Лабинск, ул. Пролетарская, д. 83; КН 23:35:0525010:420»

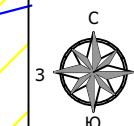
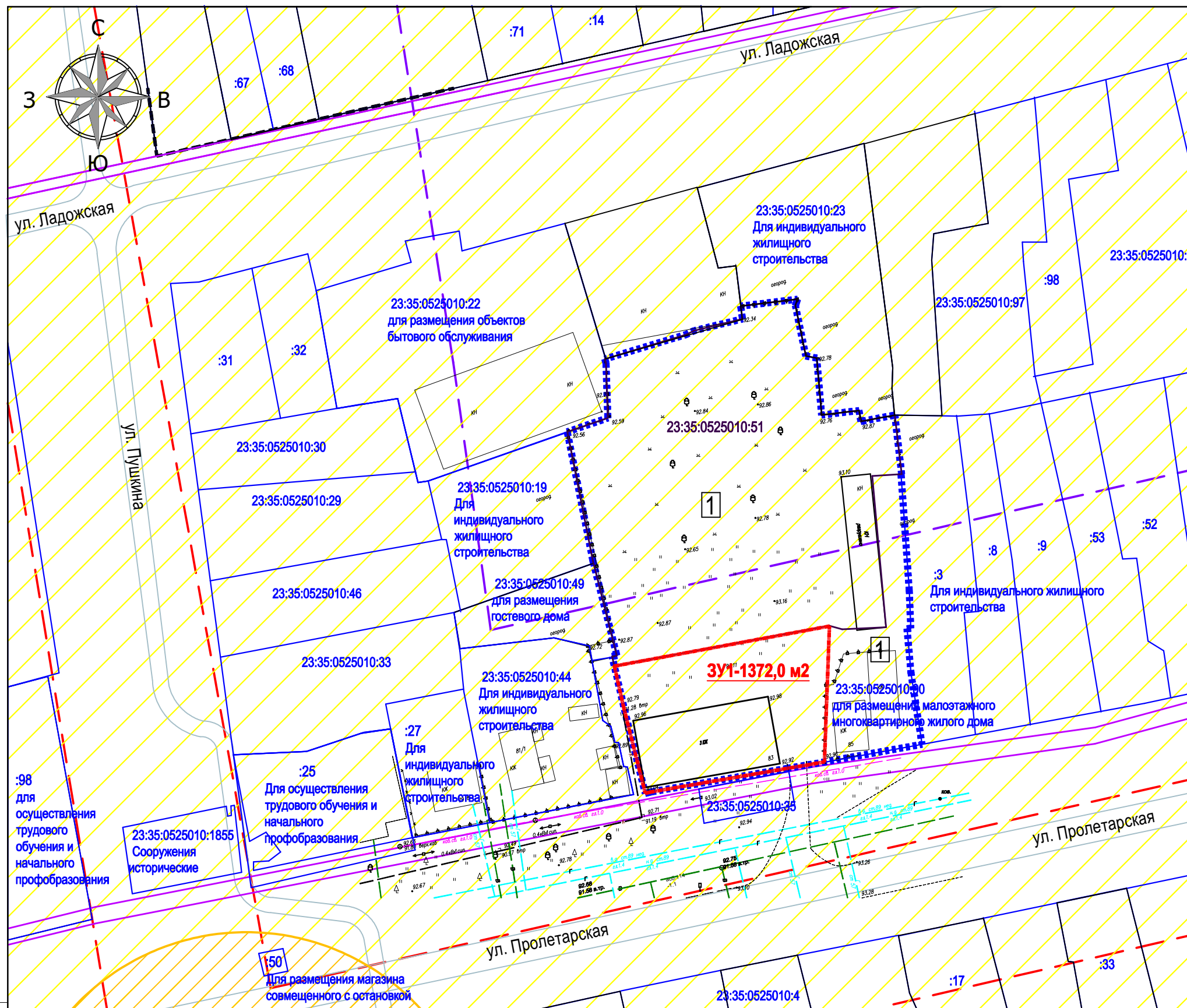
Проект планировки территории (материалы обоснования)

Стадия	Лист	Листов
ППТ	2	6

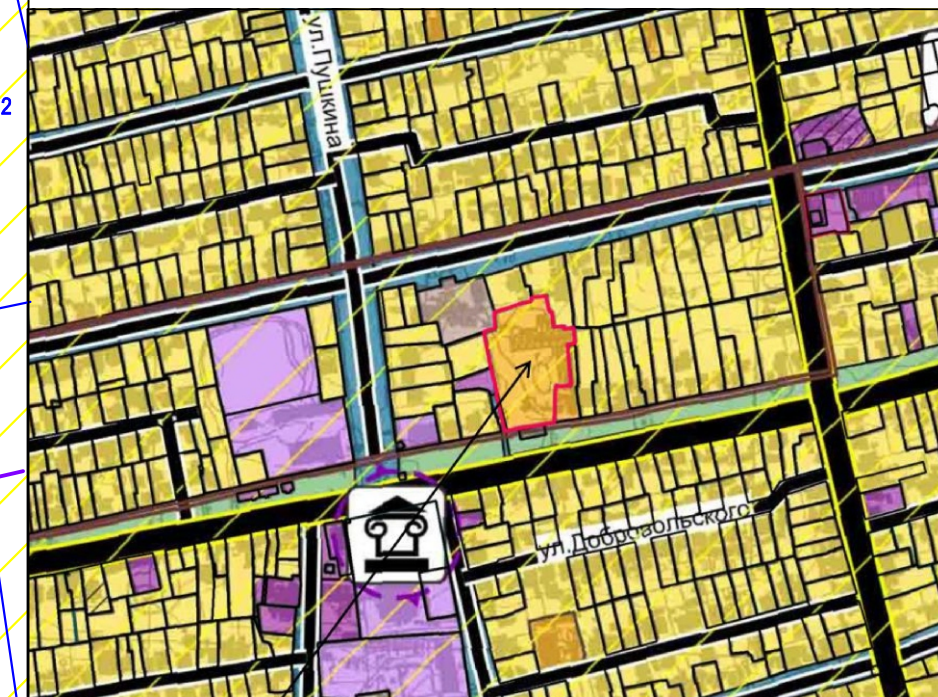
Схема, отображающая местоположение существующих объектов капитального строительства, в том числе линейных объектов, объектов, подлежащих сносу, а также проходы к водным объектам общего пользования и их береговым полосам
М 1:1000

ИП Лыков А.С.

Изм.	Кол.уч.	Лист	Ндоп.	Подпись	Дата
проверил	Лыков А.С.				04.24
исполнитель	Верхолетова О.Д.				



Фрагмент генерального плана Усть-Лабинского городского поселения утвержденного решением Совета Усть-Лабинского городского поселения от 15.09.2011 №9 протокол №23 (внесение изменений от 28.05.2020, решение Совета №1 протокол №17).
Масштаб 1:5000
(схема зон с особыми условиями использования территории)



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- Границы проекта планировки (утверждаемая часть)
- Границы элемента планировочной структуры (материалы обоснования)
- Границы участков на кадастровом учете
- Границы кадастровых кварталов
- Зона застройки малоэтажными жилыми домами (до 4 этажей, включая мансардный)
- Территории с инженерно-геологическими условиями средней сложности. Условно благоприятные для строительства
- Охранная зона линий и сооружений связи
- Охранная зона инженерных коммуникаций
- Защитная зона объекта культурного наследия
- Граница зоны приемлемого риска при авариях техногенного характера
- Граница зоны жесткого контроля при авариях техногенного характера

М 1:1000

площадь 1372,00 м2

ПРИМЕЧАНИЕ:

- Согласно картам градостроительного зонирования ЗЗ Усть-Лабинского городского поселения, проектируемый земельный участок расположен в зоне общественноделового и коммерческого назначения (Ж-МЗ);
- Площадь проектируемого земельного участка **ЗУ1 - 1372,0 кв.м.**
- Площадь зоны планируемого размещения объектов строительства на территории **ЗУ1 - 1095,0 кв. м.;**
- Площадь элемента планировочной структуры **- 6582,0 кв.м.**

Краснодарский край, Усть-Лабинское городское поселение

Документация по проекту планировки территории по объекту: «Трехэтажный 16-и квартирный жилой дом, с магазином на первом этаже по адресу: РФ, Краснодарский край, Усть-Лабинский район, г. Усть-Лабинск, ул. Пролетарская, д. 83; КН 23:35:0525010:420»

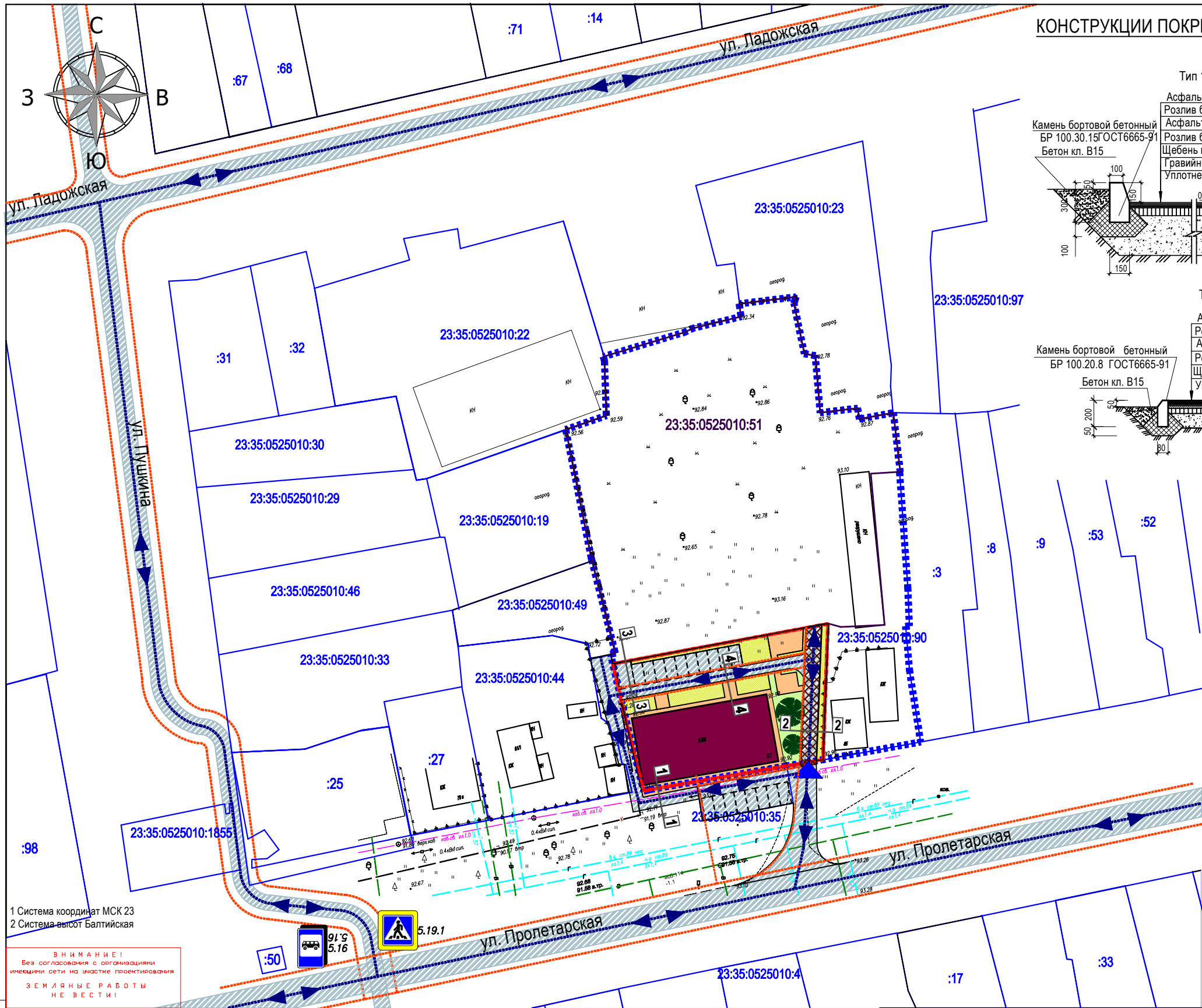
Проект планировки территории
(материалы обоснования)

Стадия	Лист	Листов
ППТ	3	6

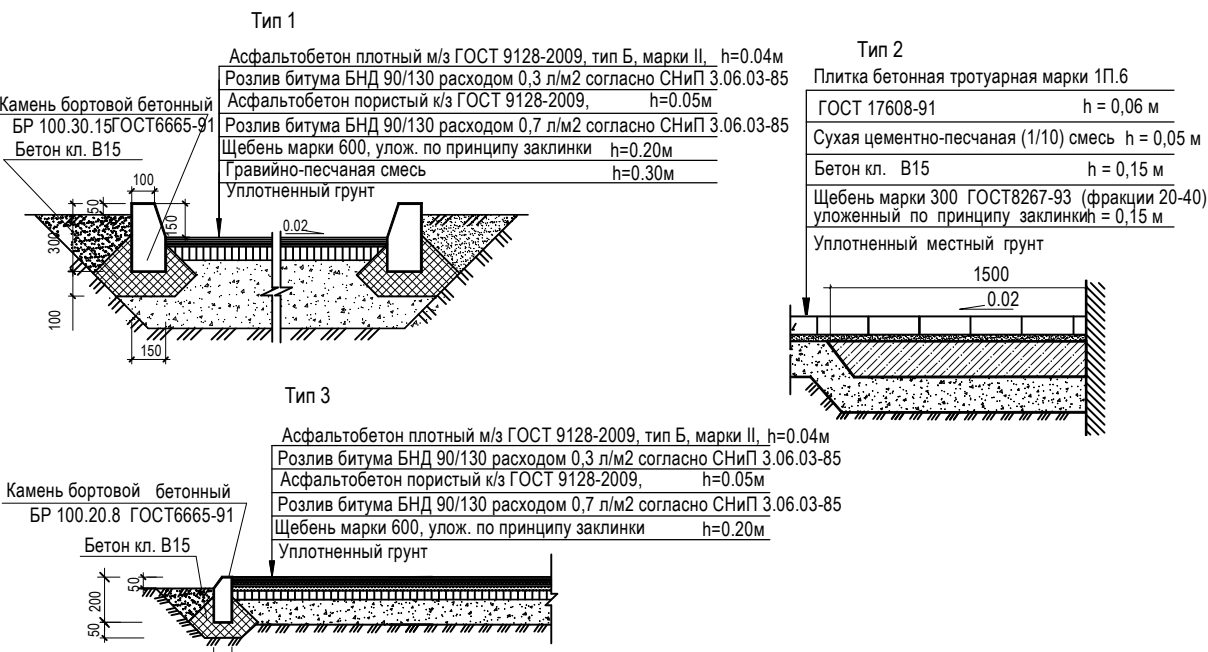
Схема границ зон с особыми условиями территории.
Схема границ территорий объектов культурного наследия. М 1:1000

ИП Лыков А.С.

Изм.	Кол.уч.	Лист	Ндоп.	Подпись	Дата
	проверил	Лыков А.С.			04.24
	исполнитель	Верхолетова О.Д.			



КОНСТРУКЦИИ ПОКРЫТИЙ



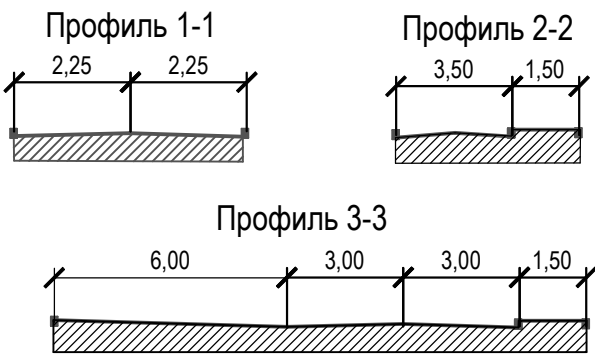
УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- Границы проекта планировки (утверждаемая часть)
- Границы элемента планировочной структуры (материалы обоснования)
- Границы участков на кадастровом учете
- Границы кадастровых кварталов
- Существующий 16-и квартирный жилой дом с магазином на первом этаже
- Существующие объекты
- Проезды, автостоянки
- Элементы пешеходных связей, отмостки, площадки
- Озеленение
- Сервитут для прохода и проезда
- Пути движения транспорта
- Въезд/выезд на автодорогу (ул.Пролетарская)
- Пути пешеходов

М 1:1000

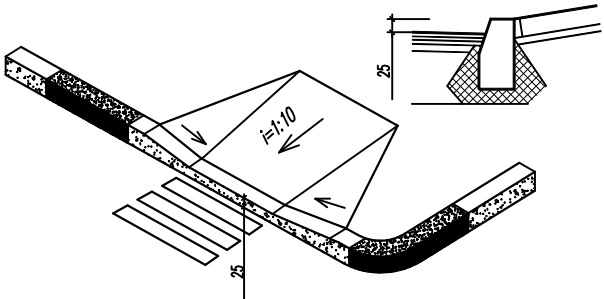
площадь 1372,00 м2

ПРОФИЛИ ДОРОГИ



МЕСТА СЪЕЗДОВ (ПАНДУСЫ) НА ПЕРЕСЕЧЕНИИ ТРОТУАРОВ С ПРОЕЗЖЕЙ ЧАСТЬЮ

обозначение на плане 4 - 4



Краснодарский край, Усть-Лабинское городское поселение

Документация по проекту планировки территории по объекту: «Трехэтажный 16-и квартирный жилой дом, с магазином на первом этаже по адресу: РФ, Краснодарский край, Усть-Лабинский район, г. Усть-Лабинск, ул. Пролетарская, д. 83; КН 23:35:0525010:420»

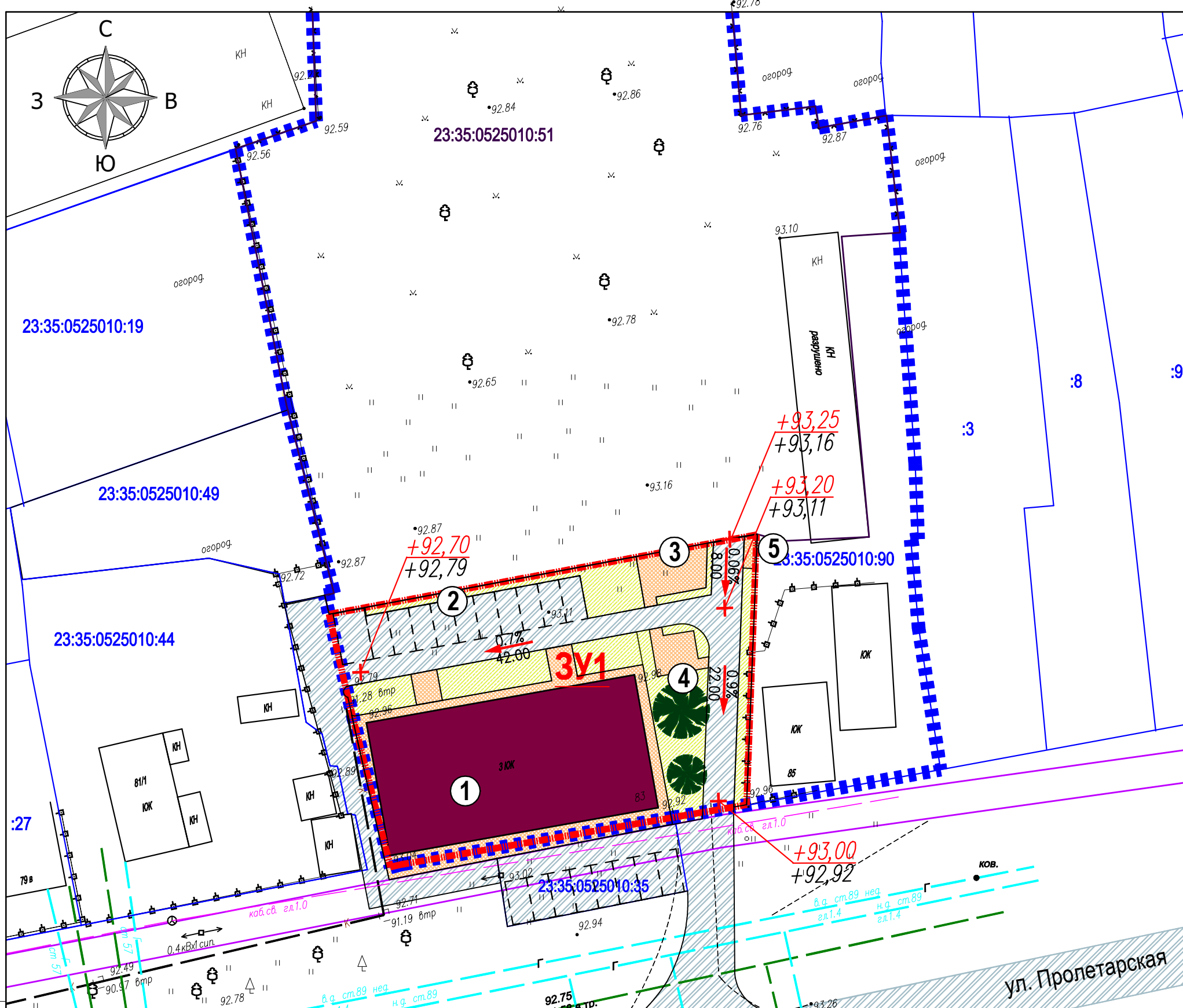
Проект планировки территории (материалы обоснования)

Стадия	Лист	Листов
ППТ	4	6

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

ИП Лыков А.С.

Изм.	Кол.уч.	Лист	Ндоп.	Подпись	Дата
проверил	Лыков А.С.	04.24			
исполнитель	Верхолетова О.Д.				



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- Границы проекта планировки (утверждаемая часть)
 - Границы элемента планировочной структуры (материалы обоснования)
 - Границы участков на кадастровом учете
 - Границы кадастровых кварталов
 - Граница участка с КН 23:35:0525010:51, сохраненного в измененных границах
 - Существующий 16-и квартирный жилой дом с магазином на первом этаже
 - Существующие объекты
 - Проезды, автостоянки
 - Элементы пешеходных связей, отмостки, площадки
 - Озеленение
 - Охранная зона линий и сооружений связи
 - Охранная зона инженерных коммуникаций
 - Защитная зона объекта культурного наследия
- 11,70 проектная отметка верха планировки
11,23 существующая отметка поверхности земли
4% уклон в процентах
10,50 направление падения рельефа
расстояние в метрах

Экспликация зданий и сооружений

№	Наименование
1	16-и квартирный жилой дом, с магазином
2	Открытая автостоянка на 11 м/м
3	Спортивная площадка
4	Площадка для отдыха
5	Площадка для сбора мусора

М 1:500

площадь 1372,00 м2

ПРИМЕЧАНИЕ:

- Согласно картам градостроительного зонирования ПЗЗ Усть-Лабинского городского поселения, проектируемый земельный участок расположен в зоне общественного, делового и коммерческого назначения (Ж-М3);
- Площадь проектируемого земельного участка **ЗУ1 - 1372,0 кв.м.**
- Площадь зоны планируемого размещения объектов кап. строительства на территории **ЗУ1 - 1095,0 кв. м.;**
- Площадь элемента планировочной структуры **- 6582,0 кв.м.**

Краснодарский край, Усть-Лабинское городское поселение

Документация по проекту планировки территории по объекту: «Трехэтажный 16-и квартирный жилой дом, с магазином на первом этаже по адресу: РФ, Краснодарский край, Усть-Лабинский район, г. Усть-Лабинск, ул. Пролетарская, д. 83; КН 23:35:0525010:420»

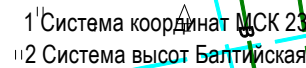
Изм.	Кол.уч.	Лист	Ндоп.	Подпись	Дата
проверил	Лыков А.С.				04.24
исполнитель	Верхолетова О.Д.				

Проект планировки территории (материалы обоснования)

Схема вертикальной планировки, инженерной подготовки и инженерной защиты территории М 1:500

Стадия	Лист	Листов
ППТ	5	6

ИП Лыков А.С.



площадь 1372,00 м2

1. Согласно картам градостроительного зонирования ПЗЗ Усть-Лабинского городского поселения, проектируемый земельный участок расположен в зоне общественного, делового и коммерческого назначения (Ж-МЗ);
2. Площадь проектируемого земельного участка **ЗУ1 - 1372,0 кв.м.**
3. Площадь зоны планируемого размещения объектов кап. строительства на территории **ЗУ1 - 1095,0 кв. м.;**
4. Площадь элемента планировочной структуры **- 6582,0 кв.м.**


Краснодарский край, Усть-Лабинское городское поселение

Документация по проекту планировки территории по объекту: «Трехэтажный 16-и квартирный жилой дом, с магазином на первом этаже по адресу: РФ, Краснодарский край, Усть-Лабинский район, г. Усть-Лабинск, ул. Пролетарская, д. 83; КН 23:35:0525010:420»

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

Чертеж планировки территории
М 1:500

ИП ЛЫКОВ А.С.



- Границы проекта планировки (утверждаемая часть)
- Границы элемента планировочной структуры (материалы обоснования)
- Границы участков на кадастровом учете
- Границы кадастровых кварталов
- Граница участка с КН 23:35:0525010:51, сохраненного в измененных границах
- Существующий **16-и квартирный жилой дом с магазином на первом этаже**
- Существующие объекты
- Проектируемые границы зон планируемого размещения объектов кап. строительства (линии минимального отступа от границ ЗУ)
- Проезды, автостоянки
- Элементы пешеходных связей, отмостки, площадки
- Озеленение
- Сервитут для прохода и проезда
- Охранная зона линий и сооружений связи
- Охранная зона инженерных коммуникаций
- Защитная зона объекта культурного наследия

ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ :

Общая площадь участка в границах проектирования	- 1372,0 м2;
Этажность	- 3;
Площадь квартир	- 762,1 м2;
Количество жителей	- 19 человек;
Количество квартир	- 16 кв;
Количество площадок	- 69,5 м2
в т.ч. детские площадки	- 20 м2
в т.ч. спортивные площадки	- 40 м2
в т.ч. площадки для отдыха взрослых	- 5 м2
в т.ч. площадка для сбора мусора	- 1,5 м2
Количество наземных парковок в границах участка	- 11 м/м
в т.ч. постоянного хранения	- 6 м/м
в т.ч. гостевых	-2 м/м
в т. ч. для торговых помещений	-4 м/м
в т. ч. для торговых помещений	
(в границах участка с КН 23:35:0525010:35)	-8 м/м