

# **ООО «Объёмпроект»**

---

Основной государственный регистрационный номер члена  
саморегулируемой организации- 1022301812565

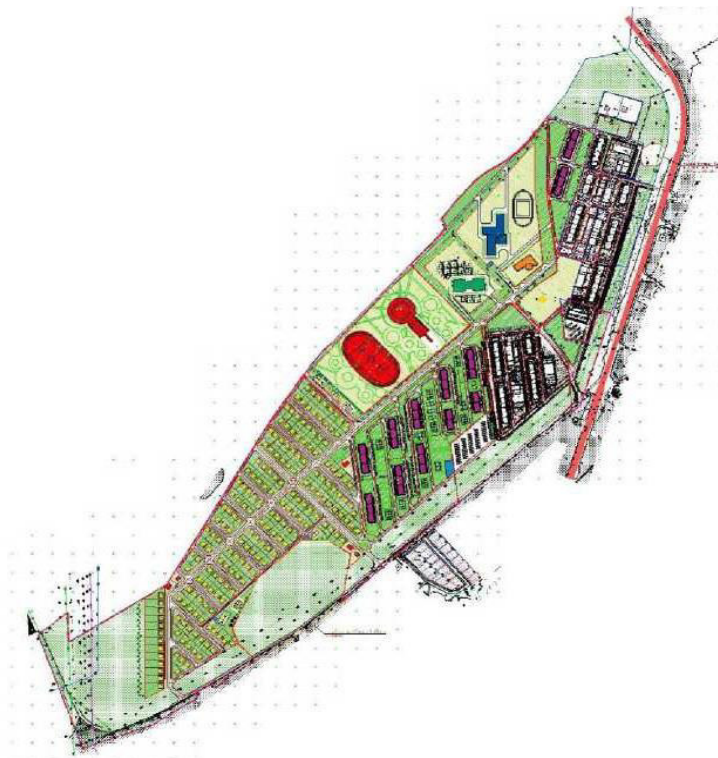
**Заказчик: ООО «СЗ «Будмар-Инвест»**

КРЫМСКОЕ ГОРОДСКОЕ  
ПОСЕЛЕНИЕ КРЫМСКОГО РАЙОНА  
КРАСНОДАРСКОГО КРАЯ

**ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ С ПРОЕКТОМ МЕЖЕВАНИЯ  
ТЕРРИТОРИИ МИКРОРАЙОНА "НАДЕЖДА"  
(внесение изменений в границах участков с кадастровыми  
номерахми: 23:45:0105002:1603, 23:45:0105002:1604)**

МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ  
ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ И МЕЖЕВАНИЯ

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА



г. Краснодар 2025 г.

# **ООО «Объёмпроект»**

---

**Основной государственный регистрационный номер члена  
саморегулируемой организации- 1022301812565**

**КРЫМСКОЕ ГОРОДСКОЕ  
ПОСЕЛЕНИЕ КРЫМСКОГО РАЙОНА  
КРАСНОДАРСКОГО КРАЯ**

**ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ С ПРОЕКТОМ МЕЖЕВАНИЯ  
ТЕРРИТОРИИ МИКРОРАЙОНА "НАДЕЖДА"  
(внесение изменений в границах участков с кадастровыми  
номерах: 23:45:0105002:1603, 23:45:0105002:1604)**

**МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ  
ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ И МЕЖЕВАНИЯ**

**ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА**

**Заказчик: ООО «СЗ «Будмар-Инвест»**

**Заказ : 636-25 от 20 марта 2025 года**

**Основание для разработки : Постановление администрации  
муниципального образования Крымского района  
от 20.06.2025 г. № 1414.**

**Исполнитель: ООО «Объёмпроект»**

**Директор \_\_\_\_\_ В.И.Синотов**

**г. Краснодар 2025 г.**



### Перечень графических материалов

№ п/п	Наименование чертежа	Гриф	Масштаб	Марка чертежа	Программа, формат электронной вер-
1	Схема расположения элементов планировочной структуры в документах территориального планирования	ДСП	б\м	ПП-1	AutoCad, JPEG
2	Схема использования территории в период подготовки проекта планировки	ДСП	1 :5000	ПП-2	AutoCad, JPEG
3	Схема благоустройства и озеленения территории	ДСП	1:5000	ПП-3	AutoCad, JPEG
4	Разбивочный чертеж красных линий	ДСП	1:5000	ПП-4	AutoCad, JPEG
5	Схема размещения инженерных сетей и сооружений	ДСП	1:2500	ПП-5	AutoCad, JPEG
6	Схема границ зон с особыми условиями использования территории	ДСП	1:5000	ПП-6	AutoCad, JPEG
7	Схема организации уличной дорожной сети и схема движения транспорта на соответствующей территории. Схема вертикальной планировки и инженерной подготовки территории.	ДСП	1:2500	ПП-7	AutoCad, JPEG

Согласовано		

Взам. инв. №

Подпись и дата

Инв. №подл.

					636-25-III			
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата				
Разработал	Боровкова			10.25	Перечень графических материалов	Стадия	Лист	Листов
ГИП	Гроголь			10.25			1	1
ГАП	Нечипуренко			10.25		ООО «Объемпроект»		
Н.контроль	Кононенко			10.25				

# СОДЕРЖАНИЕ

Титульный лист .....	2
Перечень графических материалов.....	3
Содержание пояснительной записки .....	4
1. ВВЕДЕНИЕ. ЦЕЛИ И ЗАДАЧИ ПРОЕКТА .....	6
2. АРХИТЕКТУРНО-ПЛАНИРОВОЧНАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ .....	7
3. ОСНОВНЫЕ РЕШЕНИЯ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ .....	10
3.1. ЖИЛИЩНАЯ СФЕРА.....	10
3.2. СОЦИАЛЬНАЯ СФЕРА.....	11
3.3. УЛИЧНО-ДОРОЖНАЯ СЕТЬ И ТРАНСПОРТ .....	13
3.4. ИНЖЕНЕРНАЯ ПОДГОТОВКА И ВЕРТИКАЛЬНАЯ ПЛАНИРОВКА.....	14
3.5. ИНЖЕНЕРНОЕ ОБОРУДОВАНИЕ ТЕРРИТОРИИ .....	14
3.5.1. Водоснабжение.....	14
3.5.2. Водоотведение.....	16
3.5.3. Газоснабжение.....	17
3.5.4. Электроснабжение.....	18
3.5.5. Связь и информация.....	19
3.5.6. Теплоснабжение и горячее водоснабжение .....	21
4. ОХРАНА И ОКРУЖАЮЩЕЙ СРЕДЫ .....	21
4.1. ОБЩИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ПЛАНИРУЕМОЙ ТЕРРИТОРИИ .....	21
4.1.1. Климатические условия .....	21
4.1.2. Орогидрография и геоморфология.....	24
4.1.3. Инженерно-геологические условия.....	26
4.1.4. Гидрогеологические условия.....	26
4.2. ЭКОЛОГИЧЕСКОЕ СОСТОЯНИЕ ТЕРРИТОРИИ.....	28
4.3. МЕРОПРИЯТИЯ ПО ОХАНЕ ОКРУЖАЮЩЕЙ СРЕДЫ .....	31
4.3.1. Мероприятия по охране атмосферного воздуха от загрязнения.....	31
4.3.2. Мероприятия по охране почв, подземных вод.....	31
4.3.3. Мероприятия по охране окружающей среды от электромагнитных излучений .....	32
4.3.4. Мероприятия по охране окружающей среды от воздействия шума .....	32
4.3.5. Мероприятия по санитарной очистке.....	33

Согласовано		
Взам. инв. №		
Подпись и дата		
Инв. № подл.	Изм.	Лист
	Разработал	Боровкова
	ГИП	Гроголь
	ГАП	Нечипуренко
	Н.контроль	Кононенко

					636-25-ПП ПЗ.С			
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата				
Разработал	Боровкова			10.25	Содержание	Стадия	Лист	Листов
ГИП	Гроголь			10.25			1	2
ГАП	Нечипуренко			10.25		ООО «Объемпроект»		
Н.контроль	Кононенко			10.25				

4.3.6. Мероприятия по благоустройству и озеленению территории .....	33
5. МЕРОПРИЯТИЯ ПО ОХРАНЕ ОБЪЕКТОВ ИСТОРИКО-КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ	34
6. МЕРОПРИЯТИЯ ПО ПРЕДОТВРАЩЕНИЮ ЧРЕЗВЫЧАЙНЫХ СИТУАЦИЙ .....	34
6.1. АНАЛИЗ ВОЗМОЖНЫХ ПОСЛЕДСТВИЙ ВОЗДЕЙСТВИЯ СОВРЕМЕННЫХ СРЕДСТВ ПОРАЖЕНИЯ И ЧС НА ФУНКЦИОНИРОВАНИЕ ПРОЕКТИРУЕМОЙ ТЕРРИТОРИИ .....	34
6.2. ОСНОВНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ ПО СУЩЕСТВУЮЩИМ ИТМ ГОЧС, ОТРАЖАЮЩИЕ СОСТОЯНИЕ ЗАЩИТЫ НАСЕЛЕНИЯ И ТЕРРИТОРИИ В ВОЕННОЕ И МИРНОЕ ВРЕМЯ НА МОМЕНТ РАЗРАБОТКИ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ .....	37
6.3. ОБОСНОВАНИЕ ПРЕДЛОЖЕНИЙ ПО ПОВЫШЕНИЮ УСТОЙЧИВОСТИ ФУНКЦИОНИРОВАНИЮ ПРОЕКТИРУЕМОЙ ТЕРРИТОРИИ, ЗАЩИТЕ НАСЕЛЕНИЯ И ТЕРРИТОРИЙ В ВОЕННОЕ ВРЕМЯ И В ЧС ТЕХНОГЕННОГО И ПРИРОДНОГО ХАРАКТЕРА .....	38
6.4. МЕРОПРИЯТИЯ ПО ПРЕДОТВРАЩЕНИЮ ЧРЕЗВЫЧАЙНЫХ СИТУАЦИЙ ТЕХНОГЕННОГО ХАРАКТЕРА .....	39
6.5. МЕРОПРИЯТИЯ ПО ПРЕДОТВРАЩЕНИЮ ЧРЕЗВЫЧАЙНЫХ СИТУАЦИЙ ПРИРОДНОГО ХАРАКТЕРА .....	40

## Графическая часть

## Приложения

Инв. Неподрл.	Подпись и дата	Взам. инв. №							Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	№док	Подпись	Дата	636-25-ПП ПЗ.С			2

В соответствии со ст.41 Градостроительного кодекса РФ, подготовка документации по планировке территории осуществляется в целях обеспечения устойчивого развития территории, 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.

Проект планировки с проектом межевания территории микрорайона "Надежда" был разработан ООО "Кантех" в 2016 году и утвержден в установленном порядке постановлением администрации Крымского городского поселения Крымского района от 26.09.2016 г. №1414.

В 2020 году согласно постановлению администрации Крымского городского поселения Крымского района от 02.08.2019 г. №726 были внесены изменения в документацию по планировке территории микрорайона "Надежда". Изменения были внесены в отношении пяти сформированных земельных участков, стоящих на кадастровом учете: 23:15:0606001:864; 23:15:0606001:865; 23:15:0606001:870; 23:15:0606001:1693; 23:15:0606001:1695. Общая площадь территории корректировки составила 8,41 га. Проект внесения изменений в документацию по планировке территории микрорайона "Надежда" был разработан ООО "Кантех" и утвержден постановлением администрации Крымского городского поселения Крымского района от 11.03.2020 года №200.

Настоящим проектом вносятся изменения в документацию по планировке территории микрорайона "Надежда" на основании постановления администрации муниципального образования Крымский район от 20.06.2025 года №1414 "О подготовке проекта внесения изменений в документацию по планировке

					636-25-ПП ПЗ			
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата				
Разработал	Боровкова			10.25	Пояснительная записка	Стадия	Лист	Листов
ГИП	Гроголь			10.25			1	41
ГАП	Нечипуренко			10.25		ООО «Объемпроект»		
Н.контроль	Кононенко			10.25				

Общая площадь проектируемой территории с учетом изменений, внесенных в документацию по планировке территории микрорайона "Надежда" в 2020 году составляет 59,3668 га.

Общая площадь территории земельных участков, поставленных на кадастровый учет в указанных границах, составляет 59,3668 га.

Общая площадь территории благоустройства составляет 83,6 га.

Численность населения составляет ориентировочно 3819 человек.

Плотность населения в проектируемых границах проекта планировки составляет 65,1 чел./га.

Площадь территории внесения изменений в границах земельных участков с кадастровыми номерами: 23:45:0105002:1603, 23:45:0105002:1604 составляет 0,713 га. Территория, в границах которой данным проектом вносятся изменения, в соответствии с проектом внесения изменений в документацию по планировке территории микрорайона "Надежда", утвержденным постановлением администрации Крымского городского поселения Крымского района от 11.03.2020 года №200, расположена в зоне многоэтажной жилой застройки. С севера и запада изменяемая территория граничит с проектируемой жилой застройкой ООО «СЗ «Будмар-Инвест», с запада – с существующей многоэтажной жилой застройкой, с севера – с наземной открытой автостоянкой. Схему расположения границ изменяемой территории в границах проекта планировки с проектом межевания территории микрорайона "Надежда" смотри на рисунке 1.

Данным проектом вносятся следующие изменения:

- разделение земельного участка площадью 7130 м<sup>2</sup>, расположенного в соответствии с утвержденным проектом планировки территории в зоне многоэтажной застройки на два земельных участка, которые на сегодняшний день

Взам. инв. №					
Подпись и дата					
Инв. № подл.					
Изм.	Кол.уч	Лист	№док	Подпись	Дата
<p>«Будмар-Инвест», с запада – с существующей многоэтажной жилой застройкой, с севера – с наземной открытой автостоянкой. Схему расположения границ изменяемой территории в границах проекта планировки с проектом межевания территории микрорайона "Надежда" смотри на рисунке 1.</p> <p>Данным проектом вносятся следующие изменения:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- разделение земельного участка площадью 7130 м2, расположенного в соответствии с утвержденным проектом планировки территории в зоне многоэтажной застройки на два земельных участка, которые на сегодняшний день</li> </ul>					Лист
					2

сформированы и поставлены на кадастровый учет: 23:45:0105002:1603 площадью 5908 м<sup>2</sup> и 23:45:0105002:1604 площадью 1222 м<sup>2</sup>;

- замена функционального назначения одного из образованных земельных участков площадью 1222 м<sup>2</sup> с кадастровым номером 23:45:0105002:1604, ранее предусмотренного для размещения многоэтажной жилой застройки на "предоставление коммунальных услуг".

Остальные ранее утвержденные проектные решения остались без изменения.

Рисунок 1

### Схема расположения границ изменяемой территории



Изм.	Кол.уч	Лист	№док	Подпись	Дата

Основным принципом организации территории является максимально эффективное её использование при размещении жилой застройки с объектами повседневного обслуживания, обеспечением инженерной и транспортной инфраструктурами и организацией зон отдыха с элементами благоустройства.

Основными направлениями территориального развития являются:

- рациональная организация территории;
- размещение объектов обслуживания;
- озеленение мест общего пользования, зон отдыха;
- формирование улично-дорожной сети, устройство пешеходных тротуаров;
- размещение объектов инженерной инфраструктуры и жизнеобеспечения для создания комфортных условий проживания.

Проектом предусматривается размещение многоэтажной многоквартирной жилой застройки, малоэтажной многоквартирной жилой застройки и усадебной жилой застройки. Общее количество многоэтажных многоквартирных жилых домов (квартир) - 10 (250), общее количество малоэтажных жилых домов - 6 (144), общее количество усадебных жилых домов 199. Количество жителей, проживающих на данной территории - 3819 человек при средней численности семьи 3,5 чел.

Организация застройки определяется естественным уклоном участков, нормами инсоляции и аэрации жилых кварталов, улиц.

Хранение индивидуального транспорта предполагается организовать на специально отведенных площадках, расположенных на территории земельных участков многоэтажных многоквартирных жилых домов, а также во встроенных, пристроенных, либо отдельно-стоящих гаражах на территории земельных участков усадебных жилых домов.

Проектом учитывается обеспечение населения необходимыми объектами социального и бытового обслуживания.

Объекты социальной сферы приближены непосредственно к месту проживания.

На проектируемой территории предусмотрена территория площадью 3,5542 га для размещения коммерческого, социально-бытового и торгового назначения.

Взам. инв. №						
Подпись и дата						
Инв. № подл.						
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата	636-25-ПП ПЗ
Лист		4				

В границах благоустройства микрорайона расположены девять существующих многоэтажных многоквартирных жилых домов, торговый центр. Сформированы ранее земельные участки для перспективного строительства двух многоэтажных многоквартирных жилых дома, детского сада, детской школы искусств, храма, стадиона, ледового дворца.

Комплексная оценка территории проводится с целью определения её градостроительной ценности. Оценка подразумевает проведение анализа по следующим направлениям: численность жителей (градостроительная емкость территории), отраслевая специализация, обеспеченность населения объектами жилищной и социальной сфер, обеспеченность территории транспортной и инженерной инфраструктурами, а также её экологического состояния.

Настоящим проектом вносятся изменения в документацию по планировке территории микрорайона "Надежда" в границах участков с кадастровыми номерами 23:45:0105002:1603, 23:45:0105002:1604. Проектные решения по размещению жилой застройки, показатели по численности и плотности населения, жилищному фонду, норма площади жилого дома и квартиры в расчете на одного человека, плотность жилого фонда, расчетные расходы систем инженерного обеспечения и другие показатели остались без изменения и соответствуют ранее утвержденной документации по планировке территории.

Основываясь на архитектурно-планировочных решениях, можно говорить о градостроительной ёмкости территории проекта планировки.

## Градостроительная емкость территории проекта планировки

№ п/п	Вид жилой застройки	Кол-во домов/ квартир	Общая площадь, тыс. кв. м.	Расчетная численность жителей, чел.	Доля от общей численности
1	Многоквартирные многоэтажные жилые дома (9эт.)	8/150	65,93	2198	69,00%

						<div style="text-align: center; font-weight: bold; font-size: 1.2em;">636-25-ПП ПЗ</div>	Лист
							5
Изм.	Кол.уч	Лист	№док	Подпись	Дата		



6

6

- 6

6

6

## 6

6

6

6

3196 кв.м.

Минимальные требуемые значения мощности основных видов объектов соцкультбыта микрорайонного уровня в рассматриваемом проекте планировки представлен в таблице 2.

Таблица 2

Наименование учреждения и предприятия обслуживания	Норма мощности	Требуемая мощность
<b>Учреждения образования</b>		
Детское дошкольное учреждение (место)	39 на 1 тыс.чел.	148,9
Образовательная школа	102 на 1 тыс.чел.	742,1
Специализированное внешкольное учреждение (детская школа искусств, музыкальная, художественная и пр.)	10% от общего числа школьников	1
<b>Учреждения культуры и искусства</b>		
Учреждения клубного типа (место)	80 на 1 тыс.чел.	305,5
Массовая библиотека (тыс.ед.хранения)	4 на 1 тыс.чел.	15,3
Кинотеатр (место)	30 на 1 тыс.чел.	114,6
<b>Учреждения здравоохранения</b>		
Амбулаторно-поликлиническая сеть	17,6 на 1 тыс.чел.	67,2
Аптека (кв.м. общей площади)	10 на 1 тыс.чел.	38,2
<b>Физкультурно-спортивные сооружения</b>		
Территория плоскостных спортивных сооружений (объект)	объект	1
Спортивный зал общего пользования (м² площади пола)	80 на 1 тыс.чел.	305,5
Спортивно-досуговый центр (м² площади пола)	300 на 1 тыс.чел.	1145,7
<b>Предприятия торговли и общественного питания</b>		
Магазин (м² торг.площади)	160 на 1 тыс.чел.	611,0
Магазин непродовольственных товаров (м² торг.площади)	80 на 1 тыс.чел.	305,5
Предприятия общественного питания	40 на 1 тыс.чел.	152,8
Рынок розничной торговли (м² торг.площади)	30 на 1 тыс.чел.	114,6
<b>Предприятия бытового обслуживания</b>		
Предприятия бытового обслуживания (раб.мест)	2 на 1 тыс.	7,6
Пожарное депо (автомобиль)	0,2 на 1 тыс.	0,7
<b>Административно-деловые и хозяйственные учреждения</b>		
Опорный пункт охраны правопорядка (объект)	1 на 1 тыс.чел.	3,81
Отделения Сбербанка (м² общей площади)	40 на 1 тыс.	152,8

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

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата	636-25-ПП ПЗ	Лист
							7

### 3.3. Улично-дорожная сеть и транспорт

Проектирование улично-дорожной сети осуществляется на основании СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений».

Проектом предусматривается установить следующие категории улиц:

- магистральные улицы районного значения пешеходно-транспортные;
- улицы и дороги местного значения в жилой застройке;
- проезд второстепенный.

Основные параметры улиц установлены в соответствии с рекомендациями СП и представлены в Таблице 3

Таблица 3

#### Основные параметры улиц

Категория	Ширина проезжей части, м	Кол-во полос движения	Ширина тротуаров	Ширина в красных линиях
Магистральные улицы районного значения- пешеходно-транспортные	9	2	2,5	20
Улицы и дороги местного значения	6	2	1,5	12
Проезд второстепенный	3,5	1	-	-

Проектные характеристики улично-дорожной сети представлены в Таблице 4.

Таблица 4

#### Характеристики улично-дорожной сети

Категория	Ед.изм.	Показатель
Магистральные улицы районного значения- пешеходно-транспортные	км/кв.м	2,258/20322
Улицы и дороги местного значения	км/кв.м	3,128/19029
Проезд второстепенный	км/кв.м	2,099/7346

Проектом предусматривается устройство трёх остановочных павильонов общественного транспорта с организацией движения общественного транспорта малой вместимости типа «Газель».

Взам. инв. №	Подпись и дата	Инв. №подл.							Лист	
			Изм.	Кол.уч	Лист	№док	Подпись	Дата	636-25-ПП ПЗ	8

Уровень обеспеченности населения легковыми автомобилями принят 300 автомобилей на 1 тыс. жителей. На проектируемой территории будет находиться 1145 автомобиля.

Хранение индивидуального транспорта предполагается организовать на специально отведенных площадках, расположенных на территории земельных участков многоквартирных жилых домов, а также во встроенных, пристроенных, либо отдельно стоящих гаражах на территории земельных участков усадебных жилых домов.

**3.4. Инженерная подготовка и вертикальная планировка**

Анализ современного состояния территории показал, что тип рельефа данной территории благоприятен и удовлетворяет требованиям застройки, прокладки улиц и дорог. Территория с естественным уклоном. Для обеспечения сбора и отвода поверхностных вод выполнена вертикальная планировка территории с привязкой ливнеотвода к существующей ливневой канализации.

**3.5. Инженерное оборудование территории**

**3.5.1. Водоснабжение**

Для обеспечения благоприятных условий жизнедеятельности на проектируемой территории предусматривается централизованная система водоснабжения.

Согласно п.8.5. СНиП 2.04.02-84\* «Водоснабжение». Наружные сети и сооружения» принята кольцевая водопроводная сеть с тупиковыми ответвлениями длиной не более 200 м. Кольца сети имеют вытянутую форму вдоль основного направления движения воды и охватывают равномерно всю территорию планировочного района. Вода к потребителям подаётся кратчайшим путем.

Точка подключения к существующим водопроводным сетям водопровод диаметром 1020 мм, проходящему вдоль южной границы проектируемого земельного участка (необходимо получить технические условия и скорректировать точку подключения при рабочем проектировании).

Инв. №подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №							Лист	
									9	
			Изм.	Кол.уч	Лист	№док	Подпись	Дата	636-25-ПП ПЗ	

Строительство разводящей кольцевой водопроводной сети в пределах планируемой территории из полимерных труб, общей протяженностью 4,526 км.

Проектом предусмотрено использование энергосберегающих и экологически чистых технологий строительства и строительных материалов в соответствии с требованиями федерального закона от 23 ноября 2009г. №261-ФЗ «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», Федерального закона от 30 декабря 2009г. №384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений», распоряжения Правительства Российской Федерации от 21 июня 2010г. №1047 «Об утверждении перечня национальных стандартов и свод правил», в результате применение которых на обязательной основе обеспечивается соблюдение требований Федерального закона «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений», СанПиН 2.1.2.2645-10 от 10 июня 2010 г.

Расчетный расход воды на хозяйственно-питьевые нужды определен в соответствии с нормативами градостроительного проектирования Краснодарского края.

При проектировании системы водоснабжения планировочного микрорайона в качестве основного показателя водопотребления принят среднесуточный расход.

Среднесуточный расход определен по формуле

$$Q_{\text{ср.сут.}} = \frac{q \cdot N}{1000}; \quad \text{м}^3/\text{сут}$$

где q – водопотребление л/сут;

N - количество водопотребителей, чел.;

1000 - переводной коэффициент.

Удельное водопотребление среднесуточное и максимальное принято в соответствии с приложением 9 «Нормы градостроительного проектирования Краснодарского края»

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

						636-25-ПП ПЗ	Лист 10
Изм.	Кол.уч	Лист	№док	Подпись	Дата		

$q \text{ ср.сут.} = 210 \text{ л/чел.сут}$   $q \text{ max} = 250 \text{ л /чел.сут.}$

Максимальный суточный расход  $Q \text{ max сут.} = \frac{250 \cdot 3819}{1000} = 954 \text{ м}^3/\text{сут}$

Проектом предусматривается противопожарный водопровод объединить с хозяйственно-питьевым водопроводом.

Согласно таб.5 СНиП 2.04.02-84\* расчётное количество пожаров принято равным 1. Расход воды на наружное пожаротушение принят 5 л/с. Время тушения пожара 3 часа.

Максимальный часовой расход воды на пожаротушение составляет  $1 \cdot 5 \cdot 3,6 = 18 \text{ м}^3/\text{час}$

Для целей пожаротушения, на водопроводной сети в колодцах, устанавливаются пожарные гидранты. Местоположение пожарных гидрантов определяется при рабочем проектировании.

**3.5.2. Водоотведение**

Проектом предусматривается централизованная система водоотведения многоквартирных многоэтажных жилых домов путем строительства самотечных канализационных сетей с отводом стоков в существующую системы канализации и очистных сооружений.

С территории планировочного района хозяйственно-бытовые сточные воды отводятся уличными и дворовыми сетями в магистральный коллектор.

Далее по магистральному коллектору сточные воды поступают в проектируемую КНС, где они аккумулируются и перекачиваются в напорный коллектор. Напорным коллектором стоки подаются на очистные сооружения г.Крымска.

Точка подключения к существующим сетям канализации из асбестоцементных труб находится в южной части территории микрорайона "Надежда" (необходимо получить технические условия и скорректировать точку подключения при рабочем проектировании).

Согласно п.2.1 СНиП 2.04.03-85 расчетное удельное среднесуточное (за год)

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата	636-25-ПП ПЗ	Лист
							11
Взам. инв. №		Подпись и дата		Инв. № подл.			

<p>КНС, где они аккумулируются и перекачиваются в напорный коллектор. Напорным коллектором стоки подаются на очистные сооружения г.Крымска.</p> <p>Точка подключения к существующим сетям канализации из асбестоцементных труб находится в южной части территории микрорайона "Надежда" (необходимо получить технические условия и скорректировать точку подключения при рабочем проектировании).</p> <p>Согласно п.2.1 СНиП 2.04.03-85 расчетное удельное среднесуточное (за год)</p>							
--	--	--	--	--	--	--	--

водоотведение бытовых сточных вод следует принимать равное расчётному удельному среднесуточному (за год) водопотреблению.

Объём водоотведения от многоэтажной многоквартирной жилой застройки составит 654,0 м³/сут. В перспективе общий объём водоотведения планировочного района составит 954,0 м³/сут. На первом этапе строительства предполагается, что водоотведение от усадебной жилой застройки будет выполнено в водонепроницаемые индивидуальные выгребы с последующим вывозом на очистные сооружения.

Самотечные коллекторы выполнены из полимерных труб, протяженностью в пределах проектируемого земельного участка 2,006 км в соответствии со схемой бытовой канализации.

3.5.3. Газоснабжение

Для определения расходов газа на бытовые нужды принята укрупнённая норма годового потребления согласно СП 42-101-2003 «Общие положения по проектированию и строительству газораспределительных систем из металлических и полиэтиленовых труб», СНиП 42-01-2002 «Газораспределительные системы», равная 300 м³/год на 1 чел.

Годовой расход газа на усадебную жилую застройку составляет 209100 м³/год.

Точку подключения к существующим газопроводам определить при рабочем проектировании.

Сети газоснабжения выполнены из полимерных труб, протяженностью в пределах проектируемого земельного участка 4,205 км в соответствии со схемой газоснабжения.

Для обеспечения теплоснабжения и горячего водоснабжения многоэтажных многоквартирных жилых домов предусматривается строительство котельной на газовом топливе мощностью 8,4 МВт.

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №							Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата	636-25-ПП ПЗ			12





- возможность применения разнотарифного учета потребляемой электрической энергии;
- возможность измерения потребляемой активной электрической энергии с высоким классом точности;
- возможность измерять основные показатели качества электрической энергии (отклонение частоты и напряжения);
- уличное, а также декоративное освещение предполагается выполнить с использованием энергосберегающих ламп;
- на территории домовладений освещение мест общественного пользования выполнить с использованием оптико-акустических выключателей.

### 3.5.5. Связь и информатизация

Проектом предлагается дальнейшее создание инфраструктуры связи.

По анализу существующего положения, предлагаются основные пути развития телефонной связи:

- развитие пассивных оптических сетей (PON);
- развитие мобильной телефонной сети стандарта GSM.

Пассивные оптические сети (PON) предназначены для организации сетей связи по схеме точка-мультиточка без каких-либо активных элементов между отправителем и получателем. Здесь могут использоваться только оптические смесители и разветвители. Развитие сети на базе PON позволит абонентам получать весь спектр услуг связи по воле (волоконно-оптическим линиям связи), проложенным в каждый дом.

При строительстве, необходимо предусмотреть защиту оконечных устройств линейных сооружений от несанкционированного доступа.

Прокладка кабельной канализации связи даёт возможности для формирования магистральной транспортной сети связи, охватывающей весь планировочный район и предоставляющей всем операторам связи равные возможности на равных условиях получить доступ к конечному потребителю услуг связи в любой части

Взам. инв. №							
	Подпись и дата						
Инв. № подл.							
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата	636-25-ПП ПЗ	Лист
							14

планировочного района. При этом каждому оператору, в зависимости от потребностей, может быть предоставлен выбор аренды оптического волокна либо аренды канала передачи данных на основе VPN (виртуальная сеть).

При таком подходе, доступ к конечному потребителю получают не только крупные операторы, государственные и коммерческие структуры, но и создаются предпосылки для формирования рынка локальных информационных сетей и ресурсов, самой различной направленности, что, в свою очередь, повышает уровень информатизации города и улучшает доступность информационных ресурсов для конечного потребителя.

Развивая сети сотовой связи стандарта GSM на основе технологии 3G, операторы связи предоставят абонентам широкий спектр услуг по высокоскоростной передаче данных, видеотелефонии, качественным голосовым услугам.

Емкость сети телефонной связи общего пользования определена из расчета 100 % телефонизации. Требуемая номерная емкость, в планировочном районе составит 449 абонентских номеров.

Для обеспечения надежности оповещения населения об угрозе чрезвычайных ситуаций (ЧС) необходимо выполнить следующие мероприятия:

- создание сети оповещения населения об угрозе ЧС;
- в жилой застройке предусмотреть установку групповых источников оповещения о ЧС, при разработке и проектировании сетей необходимо предусмотреть прогрессивные технические решения.

Согласно концепции федеральной целевой программы «Развитие телерадиовещания в Российской Федерации на 2009-2015 годы» (Утвержденной распоряжением Правительства Российской Федерации от 21 сентября 2009 г. № 1349-р), территория города Крымска будет покрыта цифровым телевизионным вещанием. Развитие сети радиовещания в УКВ и FM диапазонах будет реализовано различными тематическими радиовещательными станциями.

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата	Взам. инв. №	Подпись и дата	Инв. № подл.	636-25-ПП ПЗ	Лист
										15

### 3.5.6. Теплоснабжение и горячее водоснабжение.

Для обеспечения благоприятных условий жизнедеятельности на проектируемой территории предусматривается централизованная система теплоснабжения и горячего водоснабжения многоэтажных многоквартирных жилых домов.

Источником теплоснабжения и горячего водоснабжения является проектируемая котельная на газовом топливе, расположенная в южной части проектируемого района, мощностью 8,4 МВт.

Источником теплоснабжения и горячего водоснабжения для усадебных жилых домов является индивидуальный отопительный прибор на газовом топливе.

## 4. ОХРАНА ОКРУЖАЮЩЕЙ СРЕДЫ

### 4.1. Общие характеристики планируемой территории.

#### 4.1.1 Климатические условия

Согласно климатическому районированию, рассматриваемый район относится к Кубано-Приазовской климатической области, подрайону «Прикубанский». Климат формируется под воздействием орографии Большого Кавказа и Ставропольского плато. Навстречное положение прилежащих к району хребтов к ветрам северо-западной адвекции и доступность района вследствие малой высоты хребта влиянию юго-западной влажной адвекции определяют повышенную увлажнённость района. Близость моря, защищённость от восточных континентальных влияний Ставропольским плато и фоновые влияния Большого Кавказа смягчают климат района. В климатическом отношении территория г. Крымска относится к южной влажной климатической провинции юго-западной предгорной части Краснодарского края.

Температурный режим. Температура воздуха, её колебания и абсолютные значения во многом определяют климатические особенности территории.

Средняя максимальная температура самого тёплого месяца, июля, равна 29,3 °С. Средняя минимальная температура самого холодного месяца, января, равна минус 3,7 °С. Расчётная температура самой холодной пятидневки минус 14,4 °С, зимняя

Взам. инв. №	
Подпись и дата	
Инв. № подл.	
Изм.	Дата
Кол.уч	Лист
№ док	Подпись

636-25-ПП ПЗ

Лист

16

вентиляционная - минус 0,9 °С. Средняя температура отопительного периода 2,1 °С, его продолжительность 154 суток.

Сезоны года условно определяются датами устойчивого перехода температуры воздуха через 0 °С и 15 °С.

Зима начинается в III декаде декабря. Как и во всем Предкавказье, в течение всего зимнего периода случаются оттепели, температура поднимается порой до 19-29 °С. Во II декаде февраля происходит переход температуры через 0°С. Весна затяжная, прохладная. Периоды потепления сменяются похолоданиями. Заморозки в воздухе могут отмечаться еще во II декаде мая.

С переходом температуры через 15 °С в I декаде мая начинается лето, теплое и продолжительное. Осень наступает в конце сентября, возможны заморозки уже до минус 2-3 °С.

Среднее число дней с переходом температуры воздуха через 0 °С равно 72.

*Температура почвы.* Глубина промерзания. Верхние слои почвы прогреваются выше температуры воздуха, особенно в теплый период года. Летом среднемесячная температура почвы выше температуры воздуха на 4--6 °С. Абсолютный максимум температуры поверхности почвы 67 °С, абсолютный минимум - минус 38 °С. Заморозки на почве осенью начинаются раньше, чем в воздухе, а весной заканчиваются позже.

Нормативная глубина сезонного промерзания грунта, при отсутствии (или недостаточности) данных наблюдений, согласно СНиП 2.02.01-83, определяется на основе теплотехнических расчетов.

*Влажность воздуха.* Парциальное давление (упругость) водяного пара, в зависимости от температуры, наименьших значений достигает зимой - 5,46,4 гПа, наибольших - летом (16,5-17,5 гПа).

Относительная влажность характеризует степень насыщения воздуха влагой и меняется в течение года, а также в течение суток в больших пределах. Максимум среднемесячной относительной влажности отмечается в холодный период (82-85%). Теплый период относительно сухой, среднемесячная влажность колеблется в пределах 69-71%.

Взам. инв. №						
Подпись и дата						
Инв. № подл.						
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата	636-25-ПП ПЗ
						Лист
						17

*Осадки.* Режим осадков играет существенную роль в формировании стока. Среднее многолетнее количество осадков составляет 728 за год. Годовой ход осадков имеет двухвершинную форму с двумя максимумами: весенне-летним (июнь-июль) и зимним (декабрь-февраль), и двумя минимумами - весенним (апрель-май) и летне-осенним (август-сентябрь).

Характерной особенностью климата в исследуемом районе является ограниченность периода с выпадением твёрдых осадков. Даже в зимние месяцы преобладают жидкие и смешанные осадки.

По карте СНиП к расчётам гидрологических характеристик суточный максимум осадков 1%-ной обеспеченности в данном районе равен 180 мм.

6-7 июля, по реке Адагум прошел катастрофический паводок. Максимальное количество осадков, выпавшее в ночь с 6 на 7 июля, по данным метеостанции Крымск составило более 170 мм.

*Снежный покров* бывает ежегодно, но отличается неустойчивостью. Выпавший снег часто стаивает под влиянием оттепелей и жидких осадков. Нередко это происходит в течение всей зимы. Устойчивый снежный покров отсутствует в 75% зим. Со снежным покровом в среднем бывает 40 дней в году.

Сроки появления снежного покрова сильно колеблются из года в год. Достаточно высокие значения максимальных высот снежного покрова для данного района нехарактерны, так как они являются результатом редких, но иногда очень сильных снегопадов.

Плотность снежного покрова при наибольшей его высоте составляет 0,15 г/см<sup>3</sup>; запас воды в снежном покрове по снегосъёмкам на последний день декады (средний из наибольших за зиму) - 45 мм.

Нормативное значение веса снегового покрова  $S_g$  на 1 м<sup>2</sup> горизонтальной поверхности земли принято в зависимости от снегового района Российской Федерации (согласно п. 10.2 СНиП 2.01.07-85\*, актуализированная редакция СП 20.13330.2011), и составляет 1,2 кПа (11 снеговой район).

*Ветровой режим.* Общий перенос воздушных масс в данном районе происходит в широтном направлении. Велика повторяемость как западных (20 %),

Взам. инв. №							
	Подпись и дата						
Инв. № подл.							
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата	636-25-ПП ПЗ	Лист
							18

так и восточных (15 %) ветров.

Повторяемость ветров западных румбов увеличивается в теплый период, в связи с частыми выходами черноморских циклонов. В холодный период, с установлением сибирского антициклона, преобладают ветры восточных румбов.

*Атмосферные явления.* Туманы отмечаются, как правило, в холодный период. Средняя продолжительность туманов за год составляет 210 часов.

Грозовая деятельность в Западном Предкавказье весьма активна, даже в зимний период возможны грозы. Средняя продолжительность гроз за год составляет 64 часа (Краснодар).

Град выпадает местами на небольших площадях, но наносит большой ущерб. Повреждения, наносимые им, очень велики. Продолжительность его выпадения обычно не превышает 5-10 мин. Выпадение града всегда сопровождается грозой, шквалистым ветром, ливневым дождем.

Метели отмечаются довольно редко. Средняя продолжительность метелей за год составляет 0,5 часов. Средняя продолжительность метели в день с метелью составляет 4 часа.

Увеличение веса гололедно-изморозевых отложений происходит здесь за счет отложений мокрого снега, который при замерзании превращается в устойчивый вид обледенения, не менее опасный, чем гололед.

Нормативная толщина стенки гололеда на элементах кругового сечения диаметром 10 мм, расположенных на высоте 10 м над поверхностью земли, составляет:

-10 мм - превышаемая 1 раз в 5 лет (III гололедный район, согласно СНиП 2.01.07-85\*, актуализированная редакция СП 20.13330.2011);

-25 мм - превышаемая 1 раз в 25 лет (IV гололедный район, согласно ПУЭ, изд.7

4.1.2. **Орогидрография и геоморфология**

Территория г. Крымска в геоморфологическом отношении находится на стыке предгорных наклонных террасированных равнин левобережья р. Кубани и холмисто-грядовых предгорий Западного Кавказа. Рельеф горный, с абсолютными отметками 15-70м.

Взам. инв. №							
	Подпись и дата						
Инв. № подл.							
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата	636-25-ПП ПЗ	Лист
							19

Долина р. Адагум расширяется в северо-восточном направлении до 5 - 6 км. При этом снижается высота аккумулятивных террас, которые вниз по течению реки плавно соединяются с террасами р. Кубани.

В процессе формирования своего современного русла, река оставила после себя три надпойменные террасы.

Наибольшую площадь в черте города занимает поверхность 1-ой надпойменной террасы.

Она выделяется по обоим берегам р. Адагум, постепенно суживающейся город Крымск.

Позднейшая неотектоническая деятельность привела к образованию в южном крыле Западно-Кубанского передового прогиба серии ослабленных зон, по которым проложила свое русло река Адагум.

Долина реки Адагум разрезала поверхности террас и разделила территорию города на правобережную, относительно пониженную, и левобережную - гипсометрически более высокую часть.

Поперечный профиль долины реки Адагум имеет корытообразную форму с крутыми, часто обрывистыми бортами высотой от 2-3 до 5 м.

Ширина поймы изменяется от 15-20 до 50 м, в северной части до 150 м.

Во время паводка пониженные части первой надпойменной террасы затапливаются водой, происходит подмыв и обрушение берегов, особенно левого, в районе ул. Адагумской.

Вниз по течению полосой шириной от 3,5 км у южной черты города до 1,2 км, севернее ул. Таманской. Поверхность террасы равнинно-волнистая с абс. отм., колеблющимися в пределах от 31 м на юге до 20-15 м на севере.

Имеет слабый уклон вниз по течению реки в пределах от 0,003 до 0,008 и к руслу реки.

От поймы реки Кубани терраса отделена уступом высотой 3-4 м.

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №							Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	№док	Подпись	Дата	636-25-ПП ПЗ			20

#### 4.1.3. Инженерно-геологические условия

Планируемая для застройки территория до исследованной глубины (1520м) сложена комплексом нерасчлененных древнечетвертичных (QI-III) и локально современных (QIV) образований. Комплекс древнечетвертичных отложений подстилается коренными породами средне-верхнеплиоценового возраста.

С инженерно-геологической точки зрения территория имеет двухъярусное строение, которое прослеживается большинством пройденных скважин.

Первый ярус залегает с поверхности. Он сложен глинами, суглинками, супесями, часто с прослоями песков, включениями гравия, дресвы. Для выделенных разновидностей характерно фациальное замещение друг друга, как в площадном распространении, так и по разрезу. Это обстоятельство обуславливает сильную изменчивость физико-механических свойств грунтов и известную сложность в выделении инженерно-геологических элементов. Из дополнительно осложняющих факторов следует отметить макропористую структуру грунтов в зоне аэрации с наличием многочисленных ходов земле- роев, значительное содержание гумуса и способность глин к набуханию.

Второй от поверхности ярус сложен гравийно-галечниковыми, гравийно-дресвяно-щебенистыми отложениями с глинистым, песчаным заполнителем до 30-50%, с обособленными прослоями, линзами, гнездами глин, суглинков, песков. Обломочный материал представлен, в основном, карбонатными осадочными породами, плохо окатан.

#### 4.1.4. Гидрогеологические условия

Район г.Крымска принадлежит Азово-Кубанскому артезианскому бассейну, в пределах которого выделяется несколько водоносных горизонтов, приуроченных к породам неогенного и четвертичного возрастов.

Наибольшим распространением пользуются средне-верхнеплиоценовый и древне четвертичный водоносный комплексы.

Для средне верхнеплиоценового комплекса водовмещающими являются пески, переслаивающиеся со слабо водопроницаемыми алевритоглинистыми супесями. Мощность водоносных горизонтов 20-250 м. Увеличение мощности наблюдается к

Изм.	Кол.уч	Лист	Недод	Подпись	Дата	636-25-III ПЗ	Лист
							21

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



осям синклиналей, здесь воды напорные. Водообильность водоносных горизонтов различна и зависит от мощности, и характера вмещающих пород.

Дебиты по скважинам изменяются от 0,04 до 0,3 л/сек.

По химическому составу воды хлоридно-натриевые, реже сульфатные натриевые, тесно связаны с литологией вмещающих пород. Питание за счет инфильтрации атмосферных осадков. Область питания определяется распространением средне-верхнеплиоценовых и, местами четвертичных отложений.

При бурении на крыльях синклинальных складок получены воды с минерализацией 1,0-1,3 г/л. С приближением к осям складок минерализация возрастает до 3 г/л. Режим подземных вод этого комплекса зависит от количества выпадающих осадков. Воды описанного комплекса являются основным продуктивным горизонтом для водоснабжения и могут быть использованы для питьевых и хозяйственных нужд.

Грунтовые воды древне четвертичного комплекса приурочены к аллювиальным отложениям пойм и надпойменных террас.

Питание за счет инфильтрации атмосферных осадков и подтока подземных вод из нижележащих горизонтов.

На площадях, где имеются поверхностные водотоки, большую роль в питании играют поверхностные воды. Ресурсы древне четвертичного горизонта ограничены. Режим грунтовых вод тесно связан с гидрометеорологическими условиями и режимом подземных вод нижележащих горизонтов.

На территории г. Крымска скважинами, пробуренными для инженерно-геологических целей, вскрыт только древне четвертичный постоянный горизонт на глубинах от 4,2 до 13,6 м (абс.отм. 14,5-28,0 м). Водовмещающими являются гравийно-галечниковые отложения 1 и 2 надпойменных террас.

Мощность горизонта изменяется от 3-5 до 30 м.

Питание вскрытого водоносного горизонта смешанное: за счет инфильтрации атмосферных осадков, и подпитки из реки Адагум и нижележащих водоносных горизонтов. Разгрузка осуществляется в основном в реку и частично в местную овражно-балочную сеть.

Общий уклон зеркала подземных вод с запада на восток и вниз по течению

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №							Лист 22
			Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата	

реки.

Кроме постоянного древне четвертичного водоносного горизонта в дождливое время года и во время паводка формируется почти повсеместно горизонт "верховодки" на глубинах от 0,1 до 1,5 м, приуроченных к насыпным грунтам, макропористым глинам, суглинкам и супесям.

С учетом строительного освоения планируемой территории, исходя из литологических и структурных особенностей грунтов, слагающих верхнюю часть разреза, благоприятных для формирования "верховодки", можно прогнозировать образование постоянного техногенного горизонта воды, как это уже имеет место в пределах промзон.

А также вследствие неизбежных утечек промстоков - изменение характера и степени агрессивности воды, как среды по отношению к бетонам.

Для водоснабжения г. Крымска используется Троицкое месторождение пресных вод, близ станции Троицкой.

Воды киммерийского горизонта по химическому составу гидрокарбонатно-натриевые со слабым запахом сероводорода и повышенной температурой - 22-27° С.

Сухой остаток 23-24 г/л общая жесткость 1,4-2,2 мг/л.

Концентрация фтора 0,2-0,4 мг/л. Бактериально воды здоровые и соответствуют ГОСТу «Вода питьевая».

4.2. Экологическое состояние территории

Загрязнение воздушного бассейна в Крымском городском поселении происходит в результате поступления в него:

- 1. продуктов сгорания топлива в котельных и бытовых печах;
- 2. выбросов газообразных и взвешенных веществ от различных производств промышленных объектов;
- 3. выхлопных газов автомобильного и железнодорожного транспорта;
- 4. испарений из емкостей для хранения химических веществ и топлива;
- 5. газообразных выделений свалки захоронения муниципальных (бытовых) отходов;
- 6. пыли с поверхности карьеров, отвалов, из узлов погрузки, разгрузки и

Взам. инв. №		1. продуктов сгорания топлива в котельных и бытовых печах;							
		2. выбросов газообразных и взвешенных веществ от различных производств промышленных объектов;							
		3. выхлопных газов автомобильного и железнодорожного транспорта;							
Подпись и дата		4. испарений из емкостей для хранения химических веществ и топлива;							
		5. газообразных выделений свалки захоронения муниципальных (бытовых) отходов;							
		6. пыли с поверхности карьеров, отвалов, из узлов погрузки, разгрузки и							
Инв. №подл.								636-25-ПП ПЗ	Лист
									23
		Изм.	Кол.уч	Лист	№док	Подпись	Дата		

сортировки строительных материалов, топлива, зерна и т.п.

В городе основное количество загрязняющих веществ поступает в атмосферу с промышленными выбросами предприятий и с газами от работы транспорта. В результате перечисленных воздействий увеличивается загрязненность воздуха, меняется температурно-влажностный режим воздушного бассейна, возникают морозящие осадки, туманы, увеличивается облачность, уменьшаются освещенность и инсоляционные параметры территории, зимой интенсифицируются гололедные явления.

Источниками загрязнения поверхностных вод в Крымском городском поселении являются:

- поверхностный сток с сельскохозяйственных угодий;

Наибольшее воздействие в бассейне оказывает точечный сброс сточных вод. Большую часть загрязняющих веществ, поступающих в водные объекты со сточными водами, составляют сульфаты - 33%, хлориды 28%, азот нитратный 17%, кальций и магний соответственно 8% и 2,5%, органические загрязнители - 4% и взвешенные вещества - 4,8%. Прочие загрязняющие вещества составляют менее 1% общей массы, однако сброс со сточными водами некоторых из них, может приводить к ухудшению качества воды в водных объектах.

Гидрохимический состав воды формируется под влиянием естественных факторов, в большей степени под влиянием сброса:

- загрязненных и недостаточно очищенных сточных вод промышленных предприятий, объектов жилищно-коммунального хозяйства;
- поверхностного стока с площадей водосбора, в том числе с урбанизированных территорий, загрязненных водосборов с территории транспортных магистралей.

Негативное влияние на состояние поверхностных вод оказывают аварийные сбросы загрязняющих веществ и разливы нефти и нефтепроводов.

Значительный вклад в загрязнения водных объектов взвешенными веществами и в повышении минерализации воды вносят стихийные природные явления: паводки, оползни, экзогенные процессы, связанные с поднятием уровня грунтовых и подземных вод.

Изм.	Кол.уч	Лист	№док	Подпись	Дата	Изм. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №	<p>636-25-ПП ПЗ</p>	Лист
										24

Анализ полученных гидрохимических данных свидетельствует о том, что в последние годы наблюдается незначительное снижение массы сбрасываемых органических веществ (по БПКп), СПАВ, солей тяжелых металлов и железа. Однако, несмотря на снижение контролируемой массы поступающих загрязнителей, улучшения качества поверхностных вод на протяжении ряда последних лет не наблюдается. Качество поверхностных вод характеризуется в основном как «умеренно-загрязненное», соответственно третьего класса качества. Это объясняется следующими причинами:

1. снижением эффективности работы очистных сооружений ввиду износа оборудования и нехватки реагентов, сокращением затрат на строительство и содержание водоохраных сооружений;

2. значительными запасами загрязняющих веществ в почвах и грунтах, оставшихся с прежних времен, медленным продвижением этих ингредиентов от водоразделов к реке в условиях неоднократного их переотложения в отрицательных формах рельефа и медленным выносом с подземным стоком;

3. продолжающимся увеличением загрязненности урбанизированных территорий;

4. вторичным загрязнением воды донными отложениями;

5. усиливающейся интенсивностью эрозионных процессов и увеличением твердого стока в поверхностные водные объекты. Вследствие водной эрозии теряется плодородный слой почвы, но из-за недостаточного финансирования значительно сокращены объемы противоэрозионных мероприятий, снижена площадь посадки защитных лесонасаждений;

6. участвовавшими случаями нарушения водного законодательства, расширением строительства несанкционированных объектов в водоохраных зонах;

7. участвовавшими случаями возникновения чрезвычайных ситуаций в результате аварий и катастроф в промышленности, ЖКХ и на транспорте.

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №							Лист	
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата	636-25-ПП ПЗ				25

### 4.3. Мероприятия по охране окружающей среды

#### 4.3.1. Мероприятия по охране атмосферного воздуха от загрязнений

Санитарная охрана воздушного бассейна обеспечивается комплексом защитных мер технологического, организационного и планировочного характера.

К технологическим мероприятиям относится внедрение современного оборудования тепловых источников и применение в качестве топлива природного газа.

Организационные мероприятия:

- озеленение территории;
- сокращение уровня загрязнения воздуха пылью за счет благоустройства дорог, тротуаров, разбивка газонов.

Планировочные мероприятия, способствующие снижению выбросов от автотранспорта следующие:

- обеспечение требуемых разрывов с соответствующим озеленением между проезжей частью и застройкой.
- благоустройство, озеленение улиц и проектируемой территории в целом, в целях защиты застройки от неблагоприятных ветров, борьбы с шумом, повышение влажности воздуха, обогащения воздуха кислородом и поглощение из воздуха углекислого газа.

#### 4.3.2. Мероприятия по охране почв, подземных вод

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

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

Исходя из характера загрязнения почв, предусматривается следующий комплекс мероприятий по рекультивации и охране почв от загрязнения:

- соблюдение планово-регулярной очистки территории от жидких и твердых отходов;
- ликвидация несанкционированных свалок;

<div>Взам. инв. №</div> <div>Подпись и дата</div> <div>Инв. № подл.</div>							<div>636-25-ПП ПЗ</div>	Лист
								26
	Изм.	Кол.уч	Лист	№док	Подпись	Дата		

- благоустройство улиц и дорог, газонное озеленение;
- биологическая очистка почв и воздуха за счет увеличения площади зелёных насаждений всех категорий;
- проведение технической рекультивации земель, нарушенных при строительстве и прокладке инженерных сетей.

Проектируемый земельный участок расположен вне водоохранной зоны р.Адагум.

#### **4.3.3. Мероприятия по охране окружающей среды от электромагнитных излучений**

Защита от электромагнитных полей и излучений регламентируется Федеральным законом от 10.01.2002 №7-ФЗ «Об охране окружающей среды», а также рядом нормативных документов.

Источником электромагнитных излучений на территории проекта планировки являются линии электропередачи напряжением 0,4 и 6 кВ, проектируемые трансформаторные подстанции.

Напряженность электрического поля от этих объектов не превышает 1 Кв/м, в связи с чем дополнительных мероприятий по защите населения от воздействия электрического поля не требуется.

#### **4.3.4. Мероприятия по охране окружающей среды от воздействия шума**

Основным источником внешнего шума на территории проекта планировки являются транспортные потоки на улицах. Для снижения уровней звука на территории индивидуальных домовладений и в жилых домах следует применять экраны. В качестве экранов следует применять зеленые насаждения. Располагаемые между проезжей частью и жилыми домами, зеленые насаждения снижают уровень шума на 5-10%.

При посадке полос зеленых насаждений должно быть обеспечено плотное примыкание крон деревьев между собой и заполнение пространства под кронами до поверхности земли кустарником.

Взам. инв. №		являются транспортные потоки на улицах. Для снижения уровней звука на территории индивидуальных домовладений и в жилых домах следует применять экраны. В качестве экранов следует применять зеленые насаждения. Располагаемые между проезжей частью и жилыми домами, зеленые насаждения снижают уровень шума на 5-10%.									
Подпись и дата		При посадке полос зеленых насаждений должно быть обеспечено плотное примыкание крон деревьев между собой и заполнение пространства под кронами до поверхности земли кустарником.									
Инв. №подл.								636-25-ПП ПЗ			Лист
											27
		Изм.	Кол.уч	Лист	№док	Подпись	Дата				

#### 4.3.5. Мероприятия по санитарной очистке

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

Основными положениями организации системы санитарной очистки являются:

- сбор, транспортировки, обезвреживание и утилизация всех видов отходов;
- уборка территории от мусора, смет, 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;
- выявление несанкционированных свалок с последующей рекультивацией территории.

Нормы накопления отходов принимаются в соответствии с Нормативов градостроительного проектирования Краснодарского края.

Годовой объем образующихся отходов на территории проекта планировки с учетом степени благоустройства составит  $190 \text{ кг} * 3819 \text{ чел.} = 725,6 \text{ тыс.т.}$

#### 4.3.6. Мероприятия по благоустройству и озеленению территории

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

При строительстве жилой застройки предлагается произвести следующее благоустройство территории:

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

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

Взам. инв. №		При строительстве жилой застройки предлагается произвести следующее благоустройство территории:					
Подпись и дата		<ul style="list-style-type: none"><li>• устройство газонов, цветников;</li><li>• организация пешеходно-тротуарной сети;</li><li>• освещение территории жилого района;</li><li>• обустройство мест сбора мусора.</li></ul>					
Инв. № подл.		Для создания системы зеленых насаждений предусмотрены следующие мероприятия по озеленению территории:					
						636-25-ПП ПЗ	Лист
							28
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата		

- 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;
- организация дополнительных озелененных площадей за счет озеленения территорий домовладений.

В соответствии с СП 42.13330.2011 площадь зеленых насаждений общего пользования на территории жилищного строительства не регламентируется. В проекте планировки предусматривается организация зеленых насаждений общего пользования в размере около 10,7 кв.м. на жителя.

## 5. МЕРОПРИЯТИЯ ПО ОХРАНЕ ОБЪЕКТОВ ИСТОРИКО-КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ

На территории проекта планировки отсутствуют объекты историко-культурного наследия. Если при производстве строительных работ на земельном участке будут обнаружены какие-либо предметы археологии необходимо остановить все работы, вызвать представителя Управления по охране, реставрации и эксплуатации историко-культурных ценностей (наследия) Краснодарского края, для согласования работ.

## 6. МЕРОПРИЯТИЯ ПО ПРЕДОТВРАЩЕНИЮ ЧРЕЗВЫЧАЙНЫХ СИТУАЦИЙ

### 6.1. Анализ возможных последствий современных средств поражения ЧС на функционирование проектируемой территории.

Согласно постановлению правительства РФ от 21 мая 2007г. №304 «О классификации чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера», чрезвычайные ситуации природного характера подразделяются на ситуации:

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

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

						636-25-ПП ПЗ	Лист
							29
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата		



•федерального характера.

Катастрофы техногенного и природного характера приводят к следующим возможными последствиям: пожары, взрывы, человеческие жертвы, массовые заболевания населения, перебои в обеспечении электроэнергией, водой и теплом.

К опасным процессам и явлениям природного характера, являющимся возможными источниками природных ЧС на территории Крымского городского поселения, относятся:

- ежегодное затопление поверхности первой надпойменной террасы паводковыми водами,
- периодическое подтопление подземными водами от реки,
- размыв берегов у р. Адагум,
- эрозионная деятельность временных потоков и плоскостной смыв,
- локально развитые оползневые явления,
- землетрясения,
- ураганные ветры,
- ливневые дожди с грозами и градом,
- снегопады,
- обледенения,
- жара (повышение температуры окружающего воздуха выше 40°C).

Во время паводков происходит интенсивный подмыв берегов, особенно левого, и обрушение целых блоков подмытого грунта в реку. Следствием этого процесса является наступление реки на уступ первой левобережной надпойменной террасы и «съедание» её поверхности.

Процесс обрушения берега усугубляется действием овражной эрозии вдоль уступа второй надпойменной террасы по ул. Адагумской в центральной части города. Этот участок - зона действия активных эрозионных процессов, требующих противоэрозионных мероприятий.

С действием паводковых вод связано явление периодического подтопления от реки. Подтопление обуславливается наличием в верхнем слое макропористых грунтов.

Взам. инв. №							
	Подпись и дата						
Инв. № подл.							
Изм.	Кол.уч	Лист	№док	Подпись	Дата	636-25-ПП ПЗ	Лист
							30

## Землетрясения

Землетрясения по интенсивности колебаний поверхности земли относятся к довольно сильным (до 8 баллов). Опасность землетрясения заключается в нарушении целостности грунта, что приводит к разрушениям зданий, сооружений, вызывая человеческие жертвы.

## Ураганы, тайфуны, смерчи

Ураганы, тайфуны и смерчи классифицируются по скорости ветра и шкалой Бофорта, характеризуются в баллах. Для пороговых значений от 32 м/с скоростной режим соответствует 12 баллам.

Опасность смерча связана с большими разрушениями, при которых происходит «всасывание» предметов, поднятия и переноса на значительные расстояния.

**Бүри**

Бури классифицируются по скорости ветра и шкалой Бофорта, характеризуются в баллах. Для пороговых значений от 32 м/с скоростной режим соответствует 12 баллам.

Появление бури приводит к разрушениям и опустошениям территории.

*Град*

Град (вид атмосферных осадков, состоящих из сферических частиц или кусочков льда) характеризуется размером градин. Град выпадает обычно при сильных грозах, в тёплое время года (температура у земной поверхности обычно выше 20°C) на узкой, шириной несколько километров, но длиной - десятки километров - полосе. Сильные грады проходят преимущественно с диаметром от 5 до 20 мм.

## Град наносит большой ущерб территории.

## Другие виды природных опасностей

Помимо указанных выше природных опасностей, на территории проекта планировки возможно появление следующих неблагоприятных явлений:

- ливневые дожди с интенсивностью атмосферных осадков 30 мм/час и более;
- гололед с толщиной отложений более 20 мм;
- грозы;

- туман с ухудшением видимости от 50 до 500 м;
- длительность воздействия антициклонов.

Перечисленные опасности не оказывают экстремального воздействия на жизнедеятельность населения. Однако их воздействие может привести к высокой вероятности возникновения ЧС техногенного характера, обусловленных затруднениями в работе наземного и воздушного транспорта, увеличением дорожно-транспортных происшествий и случаев травматизма в вечерние и утренние часы.

Одним из наиболее вероятных мест возникновения чрезвычайных ситуаций техногенного характера на территории проекта планировки является автомобильная дорога.

Есть вероятность возникновения дорожно-транспортных происшествий (ДТП). Возникновение ДШ связано с большим количеством самых разнообразных факторов. Основными среди них являются:

- природные условия (температура, осадки, туман, гололед и т.п.);
- состояние дорожного хозяйства (материал дороги, обустройство дороги необходимым оборудованием - дорожными знаками, разделительными полосами, указателями, отбойниками, развязками, пешеходными переходами);
- состояние транспортных средств (срок службы, коэффициенты годности и износа, своевременное прохождение технического осмотра и т.д.);
- состояние водителя транспортного средства (возраст, водительский стаж, наличие болезни, алкогольное или наркотическое опьянение, наличие водительского удостоверения и т.д.).

Различные комбинации этих факторов определяют вероятность возникновения и осуществления ДТП.

## **6.2. Основные показатели по существующим ИТМ ГОЧС, отражающие состояние защиты населения и территории в военное и мирное время на момент разработки проекта планировки**

На основании Федерального закона от 12 февраля 1998 года №28-ФЗ «О гражданской обороне», разработано «Положение об организации и ведении гражданской обороны в муниципальных образованиях», утвержденное Приказом

Взам. инв. №							
Подпись и дата							
Инв. № подл.							
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата	636-25-ПП ПЗ	
							Лист
							32

МЧС России от 14.11.2008 г. №687, которое определяют организацию и основные направления подготовки к ведению и ведения гражданской обороны, а также основные мероприятия по гражданской обороне в муниципальных образованиях и организациях.

Оповещение населения об опасностях связанных с возникновением ЧС осуществляется в соответствии с Приказом МЧС РФ, Министерства информационных технологий и связи РФ и Министерства культуры и массовых коммуникаций РФ от 25.07.2006г. №422/90/376 «Об утверждении Положения о системах оповещения населения».

### **6.3. Основание 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 12.02.1998г. №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.

При проектировании вновь строящихся и реконструируемых защитных сооружений гражданской обороны (убежищ и противорадиационных укрытий), размещаемых в приспособляемых для этих целей помещениях производственных, вспомогательных, жилых и общественных зданий и других объектов народного хозяйства, а также отдельно стоящих убежищ в заглубленных или возвышающихся сооружениях необходимо учитывать требования СНиП П-11-77\* «Защитные сооружения гражданской обороны».

В соответствии с Постановлением Правительства РФ от 29.11.1999 N 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

Изм.	Кол.уч	Лист	№док	Подпись	Дата	Взам. инв. №	Подпись и дата	Инов. № подл.	<div style="text-align: center; font-weight: bold; font-size: 1.2em;">636-25-ПП ПЗ</div>	Лист
										33

животных, специальной обработки одежды и транспортных средств.

#### **6.4. Мероприятия по предотвращению чрезвычайных ситуаций техногенного характера**

На автомобильных дорогах предлагается провести следующие мероприятия:

1. улучшение качества зимнего содержания дорог, особенно в период гололеда;
2. устройство ограждений, разметка, установка дорожных знаков, улучшение освещения на автодорогах;
3. комплекс мероприятий по предупреждению и ликвидации возможных экологических загрязнений при эксплуатации дорог (водоотвод с проезжей части, укрепление обочин, закрепление откосов насыпи, озеленение дорог).

В соответствии с Федеральным законом от 22 июля 2008г. №123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности» защита людей и имущества от воздействия опасных факторов пожара и (или) ограничений их воздействия обеспечиваются одним или несколькими из следующих способов:

1. применение объемно-планировочных решений и средств, обеспечивающих ограничение распространение пожара за пределы очага;
2. устройство эвакуационных путей, удовлетворяющих требованиям безопасной эвакуации людей при пожаре;
3. устройство систем обнаружения пожара (установок и систем пожарной сигнализации), оповещения и управления эвакуацией людей при пожаре;
4. применение систем коллективной защиты людей от воздействия опасных факторов пожара;
5. применение основных строительных конструкций с пределами огнестойкости и классами пожарной опасности;
6. устройство на технологическом оборудовании систем противовзрывчатой защиты;
7. применение первичных средств пожаротушения;
8. организация деятельности пожарной охраны.

Здания, сооружения и строения должны быть обеспечены первичными средствами пожаротушения лицами, уполномоченными владеть, пользоваться или

Изм. №подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №							Лист	
Изм.	Кол.уч	Лист	№док	Подпись	Дата	636-25-ПП ПЗ				34

распоряжаться зданиями, сооружениями и строениями.

### 6.5. Мероприятия по предотвращению чрезвычайных ситуаций природного характера

С целью защиты территории проекта планировки от опасных метеорологических явлений и процессов предусматривается комплекс мероприятий по предотвращению развития гололедных явлений.

Предотвращение развития гололедных явлений на дорожных покрытиях территории осуществляют дорожные организации (предприятия), занимающиеся зимним содержанием автомобильных дорог общего пользования.

В соответствии с «Руководством по борьбе с зимней скользкостью на автомобильных дорогах», утвержденным распоряжением Минтранса России от 16.06.2003 №ОС-548-р, для предупреждения образования или ликвидации зимней скользкости проводят следующие мероприятия:

- профилактическую обработку покрытий противогололедными материалами (ПГМ) до появления зимней скользкости;
- ликвидацию снежно-ледяных отложений с помощью химических или комбинированных ПГМ;
- обработку снежно-ледяных отложений фрикционными материалами.

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 РФ от 30 июня 2003 г. №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 ис-

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №							Лист	
Изм.	Кол.уч	Лист	№док	Подпись	Дата	636-25-ПП ПЗ				35

пользовать 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.

Соблюдение норм при выборе молниезащиты существенно снижает риск ущерба от удара молнии.

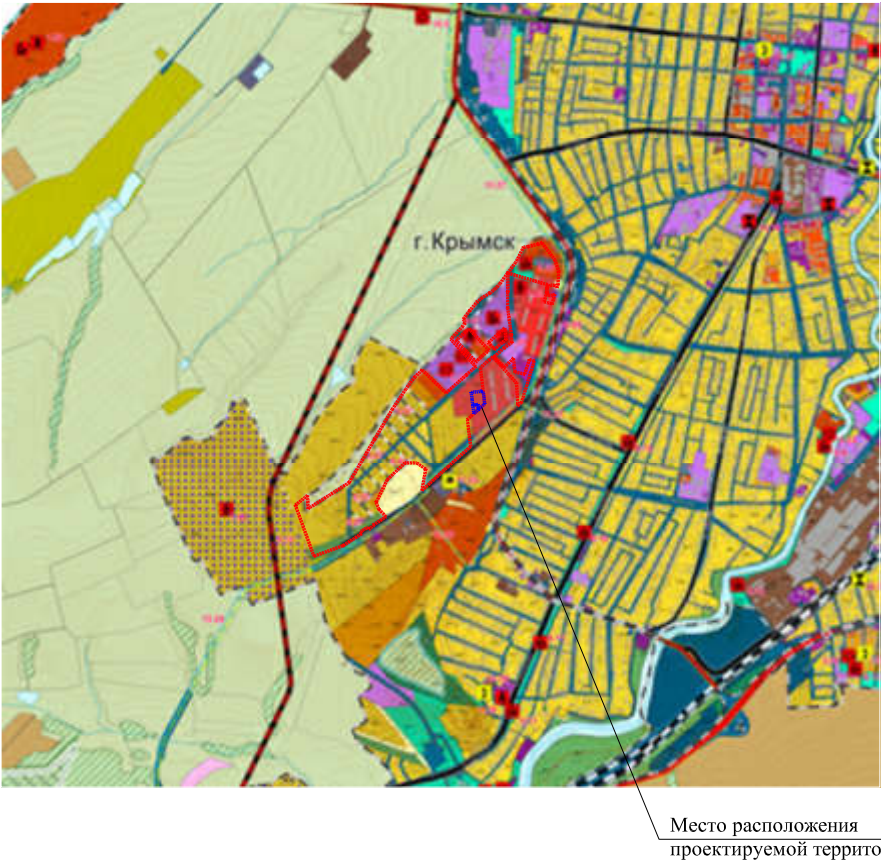
Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №							Лист	
										36
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата	636-25-ПП ПЗ				



Схема расположения элементов планировочной структуры в документах территориального планирования



Выкопировка из градостроительного зонирования



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

Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Описание вида разрешенного использования земельного участка	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
[2.6] - Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	Размещение многоквартирных домов этажностью девять этажей и выше; благоустройство и озеленение придомовых территорий; обустройство спортивных и детских площадок, хозяйственных площадок и площадок для отдыха; размещение подземных гаражей и автостоянок, размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома в многоквартирном доме не составляет более 15% от общей площади дома	минимальная/максимальная площадь земельных участков – 5000/15000 кв. м; минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проседа) – 24 м; минимальные отступы от границ земельных участков - 3 м; максимальное количество надземных этажей зданий – 9 этажей (включая мансардный этаж); максимальный процент застройки в границах земельного участка – 30%; - минимальный процент озеленения земельного участка - 15%
[2.7.1] - Хранение автотранспорта	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 видов разрешенного использования с кодами 2.7.2, 4.9	минимальная/максимальная площадь земельных участков – 20/5000 кв. м; минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проседа) – 5 м; минимальные отступы от границ земельных участков - 1 м; максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 12 м; максимальный процент застройки в границах земельного участка – не подлежит установлению;
[12.0.1] – Улично-дорожная сеть	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 видов разрешенного использования с кодами 2.7.2, 4.9	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. Не предусматривается размещение объектов капитального строительства. Регламенты не устанавливаются.
[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 знаков и указателей, придорожных как составные части благоустройства территории, общественных туалетов	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. Не предусматривается размещение объектов капитального строительства. Регламенты не устанавливаются.

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
Виды разрешенного использования земельных участков - аналогичны видам разрешенного использования земельных участков с основными и условно разрешенными видами использование. Возведение вспомогательных объектов осуществляется только при наличии действующего разрешения на строительство основных и условно разрешенных 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, водопотребление, телефонизация и т.д.), необходимые для инженерного обеспечения объектов основных, условно разрешенных, а также иных вспомогательных видов использования; - объекты общего обслуживания; - автозаправки и гаражи (в том числе открытого типа, наземные, подземные и многоэтажные) для обслуживания жителей и посетителей объектов, условно разрешенных, а также иных вспомогательных видов использования; - благоустроенные, в том числе озелененные территории, детские площадки, площадки для отдыха, спортивные площадки; - постройки хозяйственного назначения (летние кухни, хозяйственные постройки, кладовые, подвалы, бани, бассейны, теплицы, оранжереи, навесы) индивидуального использования; - площадки хозяйственные, в том числе площадки для мусоропроводов и выгула собак; - общественные туалеты, напольные туалеты, гидропроницаемые вытребы, септики; - объекты, обеспечивающие общественную безопасность и безопасность объектов основных и условно разрешенных видов использования, включая противопожарную	минимальная площадь земельных участков - 1 кв. м; максимальная площадь земельного участка, установленная для объектов вспомогательного назначения равняется максимальной площади, предназначенной для основных (или/или) условно разрешенных видов использования, с обязательным условием применения понижающего коэффициента 0,5; минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проседа) - 1 м/не подлежит установлению (но не более максимальной ширины земельного участка, установленного для объектов с основными (или/или) условно разрешенными видами использования, к которым вспомогательные виды разрешенного использования являются дополнительными и осуществляются совместно с ними; максимальный процент застройки в границах земельного участка, максимальная высота строений, сооружений от уровня земли - равнозначны, параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов с основными и условно разрешенными видами использования, с обязательным условием применения понижающего коэффициента 0,5 минимальные отступы от границ земельных участков - 1 м; требования в части максимальной высоты, установленные настоящим Правилми, не распространяются на антенны, вентиляционные и дымовые трубы;

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства:

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 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.  
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.  
Вспомогательные строения, за исключением гаражей, размещать со стороны улиц не допускается.  
Изменение общего рельефа земельного участка, осуществляемое путем выемки или насыпи земли, ведущее к изменению существующей водоотводной (дренажной) системы, к заболачиванию (перевлажнению) 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 провертываемыми 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).  
Строительство и реконструкция многоквартирных жилых домов не допускается, в случае если объекты капитального строительства не обеспечены объектами социальной, транспортной и инженерно-коммунальной инфраструктуры, а также коммунальными энергетическими ресурсами.  
Деятельность по устойчивому развитию территории муниципального образования возможна только путем планирования развития территории на основании правил землепользования и застройки и документации по планировке территории, в связи, с чем разработка документации по планировке территории жилых зон до выдачи разрешений на строительство многоквартирных жилых домов является обязательной.  
Размещение зданий, строений и сооружений возможно при соблюдении требований статей 36, 37, 38, 42, 43 настоящих Правил.

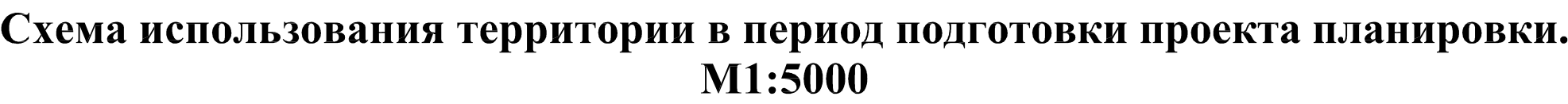
Примечание общее.  
Границы застройки подземной части зданий, строений, сооружений не должны превышать, установленные градостроительным регламентом, границы зоны допустимого размещения объектов.  
При размещении зданий, строений и сооружений должны соблюдаться, установленные законодательством о пожарной 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.  
Не допускается ограничение общего доступа к территориям, сформированных 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, утвержденном постановлением Правительства Российской Федерации от 3 декабря 2014 года №1300.  
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.  
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.  
Размещение новых населенных пунктов и строительство объектов капитального строительства без проведения специальных защитных мероприятий по предотвращению негативного воздействия вод в границах зон затопления, подтопления запрещаются.  
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 складбищ, 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 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.  
Размещение новых населенных пунктов и строительство объектов капитального строительства без проведения специальных защитных мероприятий по предотвращению негативного воздействия вод в границах зон затопления, подтопления запрещаются.  
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 складбищ, 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.

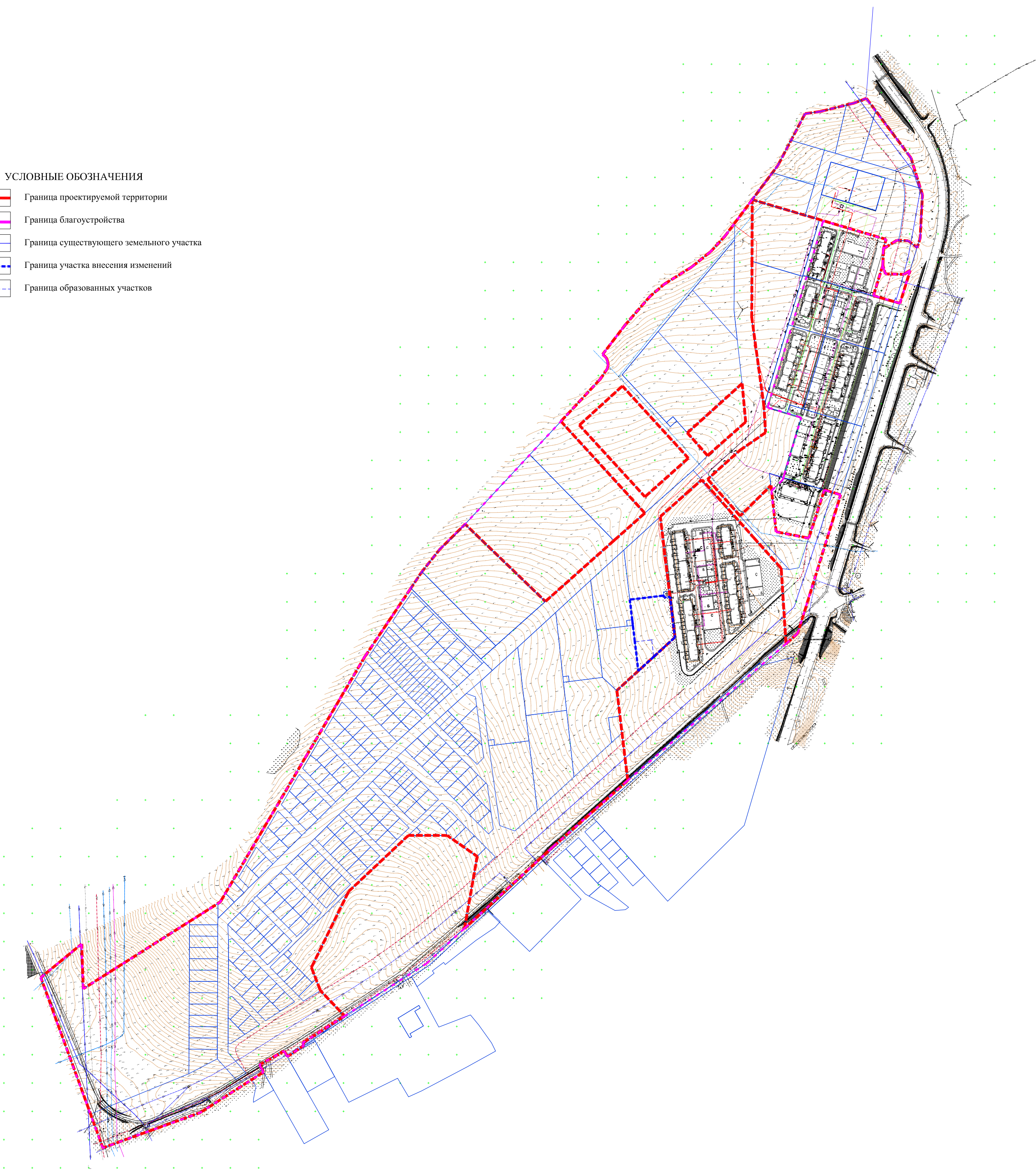
В соответствии с пунктами 2 и 3 части 4 статьи 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации, действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки:  
- в границах территорий общего пользования;  
- предназначенные для размещения линейных объектов и (или) занятые линейными 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

						636-25 ПП				
						Проект планировки с проектом межевания территории микрорайона "Надежда" (внесение изменений в границах участков с кадастровыми номерами:23:45:0105002:1603,23:45:0105002:1604)				
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата					
Разработал	Нечипуренко		09.25			Проект планировки		Стадия	Лист	Листов
ГИП	Гроголь		09.25					П	1	
ГАП	Нечипуренко		09.25							
						Схема расположения элементов планировочной структуры в документах территориального планирования		ООО "Объемпроект"		
Н. контроль	Кононенко		09.25							





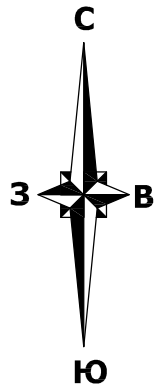
	Граница проектируемой территории
	Граница благоустройства
	Граница существующего земельного участка
	Граница участка внесения изменений
	Граница образованных участков



						<b>636-25 ПП</b>				
						Проект планировки с проектом межевания территории микрорайона "Надежда" (внесение изменений в границы участков с кадастровыми номерами:23:45:0105002:1603,23:45:0105002:1604)				
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата					
Разработал	Нечипуренко				09.25	Проект планировки		Стадия	Лист	Листов
ГИП	Гроголь				09.25			П	2	
ГАП	Нечипуренко				09.25					
Н. контроль	Кононенко				09.25	Схема использования территории в период подготовки проекта планировки. М1:5000		ООО "Объемпроект"		



Схема благоустройства и озеленения территории М1:5000



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- Граница проектируемой территории
- Граница благоустройства
- Граница существующего земельного участка
- Автодорога 3-й технической категории Крымск-Джигинка
- Осевые линии дорог
- Дороги, улицы, проезды
- Проектируемые отдельно стоящие объекты социально-культурного назначения
- Проектируемые малоэтажные многоквартирные жилые дома
- Проектируемые многоквартирные многоэтажные жилые дома
- Проектируемые отдельно стоящие усадьбы жилые дома
- Общеобразовательная школа
- ДДУ
- ДШИ
- Храм
- Остановочные павильоны
- Земельный участок для инженерной инфраструктуры (котельная, БКТП)
- Зеленые насаждения общего пользования
- Лесопарковая зона
- Граница поселения "Крымское - 5"
- Граница кургана
- Зеленые насаждения
- Земельный участок для размещения зданий строений и сооружений для предоставления коммунальных услуг
- Граница участка внесения изменений
- Граница образованных участков

Границы объектов культурного наследия: поселения "Крымское - 5" и кургана нанесены в соответствии с актом историко-культурного обследования земельного участка от 05.09.2012г. №486/12

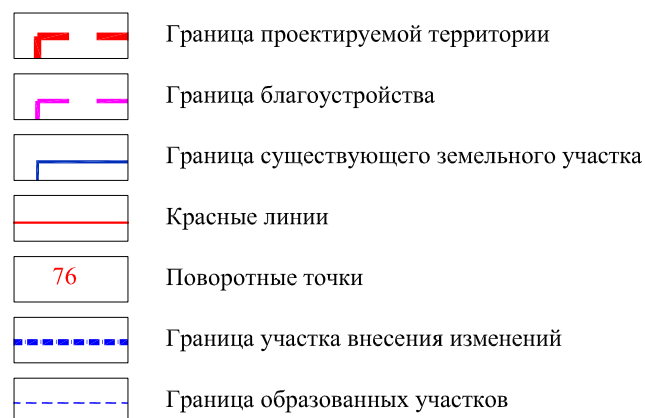
Граница поселка "Крымск- 5" (+10 м)  
S = 5,44 га

Граница Кургана (+5 м)  
вдоль автодороги Крымск-Джигинка  
восточно-западной части г. Крымска  
S = 0,34 га

Примечание:  
1. Внесение изменений в отношении участков с кадастровыми номерами: 23:45:0105002:1603, 23:45:0105002:1604. Остальные проектные решения ранее утвержденного проекта планировки и межевания территории не изменялись.

						636-25 ПП			
						Проект планировки с проектом межевания территории микрорайона "Надежда" (внесение изменений в границах участков с кадастровыми номерами:23:45:0105002:1603,23:45:0105002:1604)			
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата	Проект планировки	Стадия	Лист	Листов
Разработал	Нечипуренко				09.25		П	3	
ГИП	Гроголь				09.25				
ГАП	Нечипуренко				09.25	Схема благоустройства и озеленения территории М1:5000	ООО "Объемпроект"		
Н. контроль	Кононенко	/			09.25				





Примечание:  
1. Внесение изменений в отношении участков с кадастровыми номерами: 23:45:0105002:1603, 23:45:0105002:1604. Остальные проектные решения ранее утвержденного проекта планировки и межевания территории не изменялись.

						<b>636-25 ПП</b>			
						Проект планировки с проектом межевания территории микрорайона "Надежда" (внесение изменений в границы участков с кадастровыми номерами:23:45:0105002:1603,23:45:0105002:1604)			
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата	Проект планировки	Стадия	Лист	Листов
Разработал	Нечипуренко				09.25		П	4	
ГИП	Гроголь				09.25				
ГАП	Нечипуренко				09.25				
Н. контроль	Кононенко				09.25	Разбивочный чертеж красных линий. М1:5000	ООО "Объемпроект"		



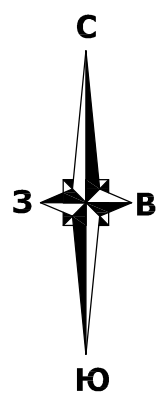
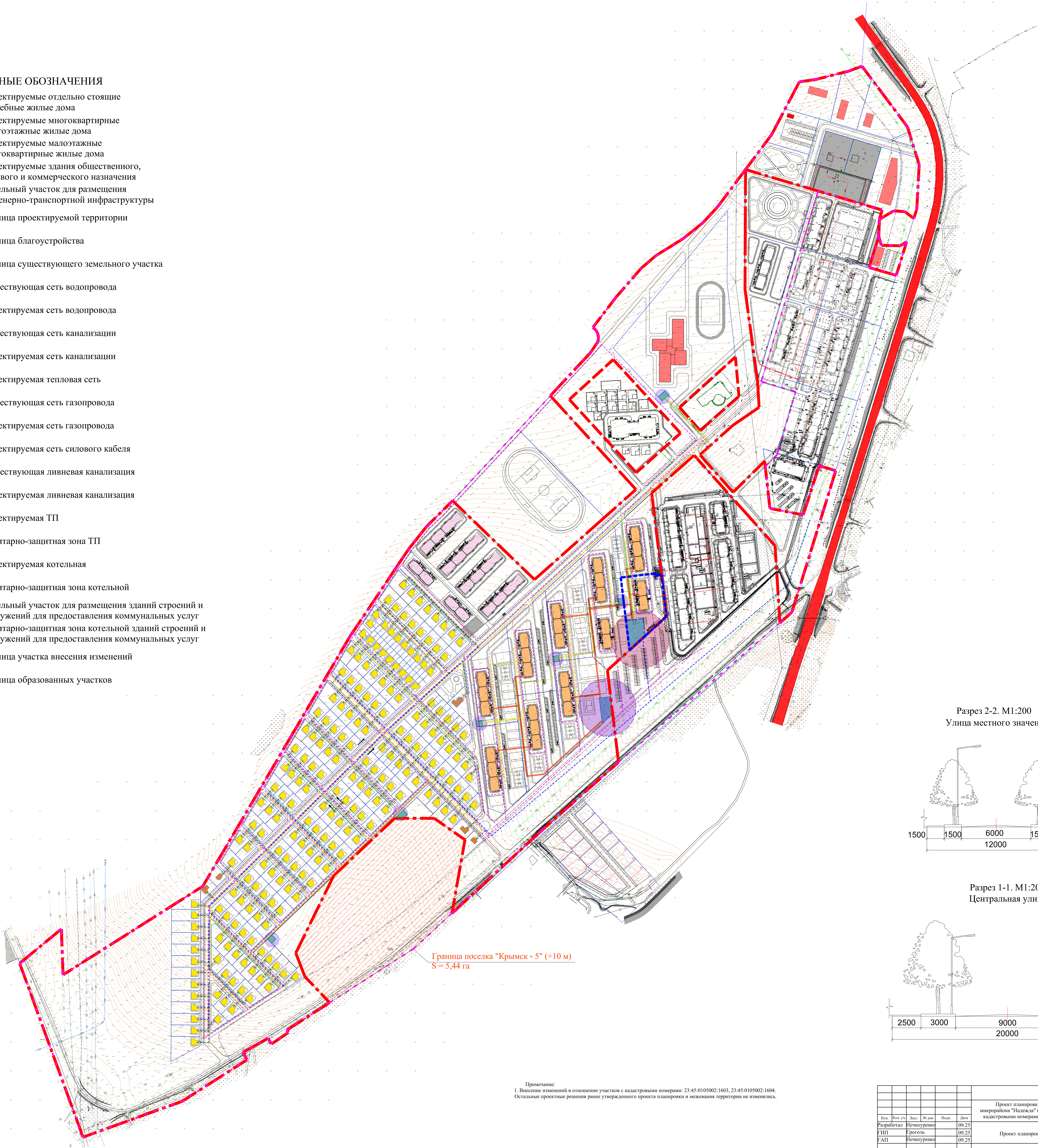


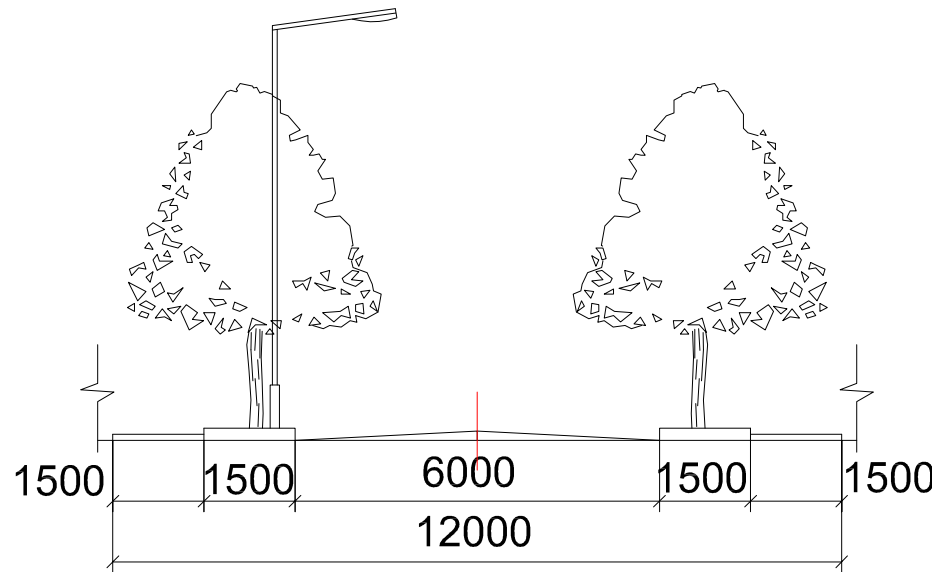
Схема размещения инженерных сетей и сооружений. М1:2500

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

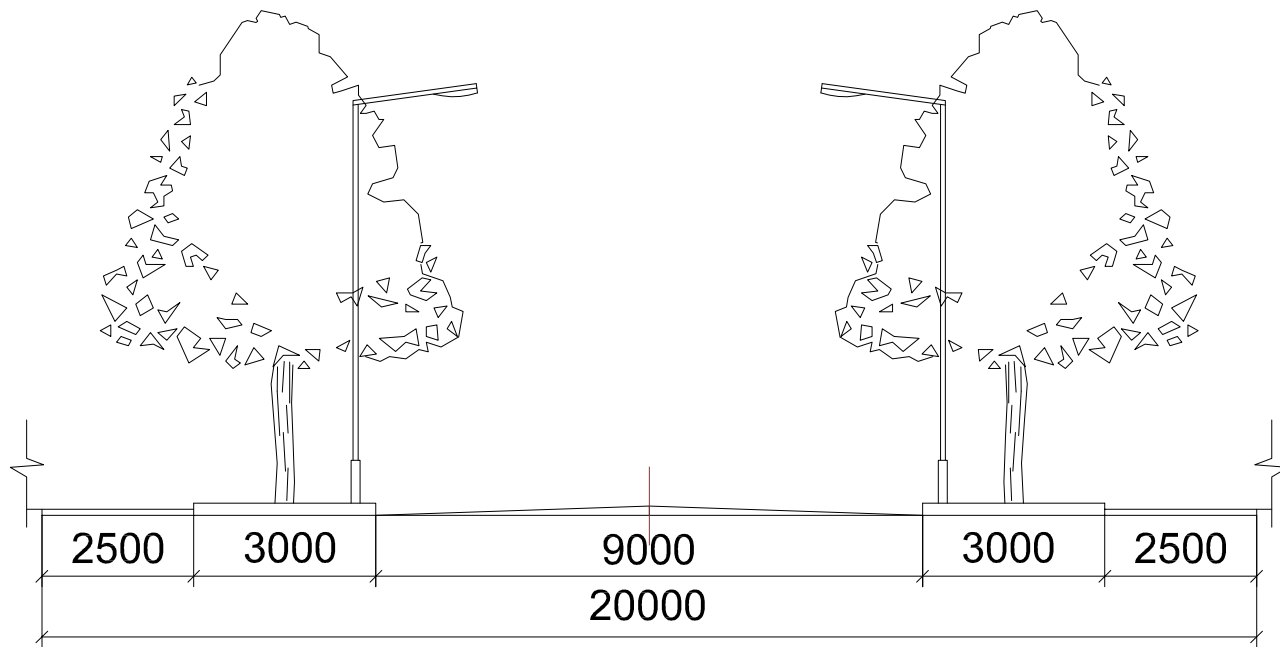
- Проектируемые отдельно стоящие усадебные жилые дома
- Проектируемые многоквартирные многоэтажные жилые дома
- Проектируемые малоэтажные многоквартирные жилые дома
- Проектируемые здания общественного, делового и коммерческого назначения
- Земельный участок для размещения инженерно-транспортной инфраструктуры
- Граница проектируемой территории
- Граница благоустройства
- Граница существующего земельного участка
- Существующая сеть водопровода
- Проектируемая сеть водопровода
- Существующая сеть канализации
- Проектируемая сеть канализации
- Проектируемая тепловая сеть
- Существующая сеть газопровода
- Проектируемая сеть газопровода
- Проектируемая сеть силового кабеля
- Существующая ливневая канализация
- Проектируемая ливневая канализация
- Проектируемая ТП
- Санитарно-защитная зона ТП
- Проектируемая котельная
- Санитарно-защитная зона котельной
- Земельный участок для размещения зданий строений и сооружений для предоставления коммунальных услуг
- Санитарно-защитная зона котельной зданий строений и сооружений для предоставления коммунальных услуг
- Граница участка внесения изменений
- Граница образованных участков



Разрез 2-2. М1:200  
Улица местного значения



Разрез 1-1. М1:200  
Центральная улица



Примечание:  
1. Внесение изменений в отношении участков с кадастровыми номерами: 23:45:0105002:1603, 23:45:0105002:1604. Остальные проектные решения ранее утвержденного проекта планировки и межевания территории не изменялись.

						636-25 ПП			
						Проект планировки с проектом межевания территории микрорайона "Надежда" (внесение изменений в границах участков с кадастровыми номерами: 23:45:0105002:1603, 23:45:0105002:1604)			
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Проект планировки	Стадия	Лист	Листов
Разработал	Нечипуренко	09.25					П	5	
Гип	Гоголь	09.25							
ГАП	Нечипуренко	09.25				Схема размещения инженерных сетей и сооружений. М1:2500			
Н. контроль	Кононенко	09.25				ООО "Объёмпроект"			



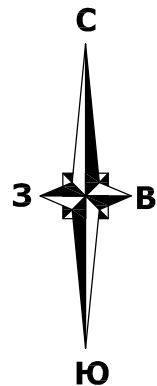


Схема границ зон с особыми условиями использования территории М1:5000

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- Проектируемые отдельно стоящие усадебные жилые дома
- Проектируемые многоквартирные многоэтажные жилые дома
- Проектируемые малоэтажные многоквартирные жилые дома
- Проектируемые здания общественного, делового и коммерческого назначения
- Земельный участок для размещения инженерно-транспортной инфраструктуры
- Граница проектируемой территории
- Граница благоустройства
- Граница существующего земельного участка
- Существующая сеть водопровода
- Существующая сеть газопровода
- Существующая ЛЭП
- Существующая сети кабеля тлф.
- Существующий нефтепровод
- Проектируемая ТП
- Санитарно-защитная зона ТП
- Проектируемая котельная
- Санитарно-защитная зона котельной
- Санитарно-защитная зона сети водопровода
- Санитарно-защитная зона газопровода
- Санитарно-защитная зона ЛЭП
- Санитарно-защитная зона нефтепровода
- Санитарно-защитная зона нефтепровода
- Граница поселения "Крымск - 5"
- Граница кургана
- Граница горного отвода
- Зона от авиационного шума (ограниченная застройка)
- Зона от авиационного шума (выполнение шумозащитных мероприятий)
- Зеленые насаждения
- Проектируемые здания строения и сооружения для предоставления коммунальных услуг
- Санитарно-защитная зона зданий строений и сооружений для предоставления коммунальных услуг
- Граница участка внесения изменений
- Граница образованных участков

Границы объектов культурного наследия: поселения "Крымское - 5" и кургана нанесены в соответствии с актом историко-культурного обследования земельного участка от 05.09.2012г. №486/12

Граница Кургана (+5 м)  
видов автодороги Крымск-Джггинка  
в юго-западной части г. Крымска  
S = 0,34 га

Граница поселка "Крымск - 5" (+10 м)  
S = 5,44 га

Примечание:  
1. Внесение изменений в отношении участков с кадастровыми номерами: 23:45:0105002:1603, 23:45:0105002:1604.  
Остальные проектные решения ранее утвержденного проекта планировки и межевания территории не изменялись.

						636-25 ПП			
						Проект планировки с проектом межевания территории микрорайона "Надежда" (внесение изменений в границах участков с кадастровыми номерами:23:45:0105002:1603,23:45:0105002:1604)			
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата	Проект планировки	Стадия	Лист	Листов
Разработал	Нечипуренко				09.25		П	6	
ГИП	Гроголь				09.25				
ГАП	Нечипуренко				09.25	Схема границ зон с особыми условиями использования территории М1:5000	ООО "Объемпроект"		
Н. контроль	Кононенко				09.25				



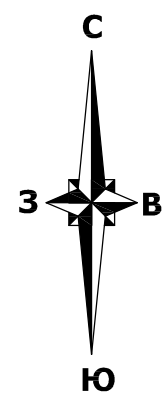


Схема организации уличной дорожной сети и схема движения транспорта на соответствующей территории.  
Схема вертикальной планировки и инженерной подготовки территории. М1:2500

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- Проектируемые красные линии
- Проектируемые отдельно стоящие усадебные жилые дома
- Проектируемые многоквартирные многоэтажные жилые дома
- Проектируемые малоэтажные многоквартирные жилые дома
- Проектируемые здания общественного, делового и коммерческого назначения
- Земельный участок для размещения инженерно-транспортной инфраструктуры
- Граница проектируемой территории
- Граница благоустройства
- Граница существующего земельного участка
- Автодорога 3-й технической категории Крымск-Джигинка
- Осевые линии дорог
- Улицы местного значения
- Пожарные проезды
- Граница озеленения
- Объекты коммунально-бытового обслуживания
- Остановочные павильоны
- Граница поселения "Крымское - 5"
- Граница кургана
- Направление движения
- Направление, величина и протяженность уклона
- Красная и черная отметка
- Зеленые насаждения
- Земельный участок для размещения зданий строений и сооружений для предоставления коммунальных услуг
- Граница участка внесения изменений
- Граница образованных участков
- Граница участков для размещения парковочных мест для многоэтажного жилого дома на земельном участке с кадастровым номером 23:45:0105002:1603

Границы объектов культурного наследия: поселения "Крымское - 5" и кургана нанесены в соответствии с актом историко-культурного обследования земельного участка от 05.09.2012г. №486/12

Граница Кургана (+5 м)  
вдоль автодороги Крымск-Джигинка  
в юго-западной части г. Крымска  
S = 0,34 га

Граница поселка "Крымск - 5" (+10 м)  
S = 5,44 га

Конструкция дорожной одежды с асфальтовым покрытием (тип Б)

Мелкозернистый асфальтобетон по ГОСТ 9128-97	16,00
Крупнозернистый асфальтобетон по ГОСТ 9128-97	16,00
Крупнозернистый асфальтобетон по ГОСТ 9128-97	16,00
Фракционный щебень М=600-800 кгс/см2, уложенный по принципу заклинки	25,00
Фракционный щебень М=600-800 кгс/см2, уложенный по принципу заклинки	25,00
Грунт основания	25,00

Примечание:  
1. Внесение изменений в отношении участков с кадастровыми номерами: 23:45:0105002:1603, 23:45:0105002:1604. Остальные проектные решения ранее утвержденного проекта планировки и межевания территории не изменялись.  
2. Разрез 1-1 и Разрез 2-2 см. лист 5.

					636-25 ПП				
					Проект планировки с проектом межевания территории микрорайона "Надежда" (внесение изменений в границах участков с кадастровыми номерами: 23:45:0105002:1603, 23:45:0105002:1604)				
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Проект планировки			
Разработал		Нечипуренко			09.25		Стадия	Лист	Листов
ГИП		Гроголь			09.25		II	7	
ГАП		Нечипуренко			09.25				
Н. контроль					Кононенко	09.25	Схема организации уличной дорожной сети и схема движения транспорта на соответствующей территории. Схема вертикальной планировки и инженерной подготовки территории. М1:2500		
						ООО "Объемпроект"			





АДМИНИСТРАЦИЯ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ  
КРЫМСКИЙ РАЙОН

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

от 20.06.2015

г. Крымск

№ 1414

**О подготовке проекта внесения изменений в документацию по планировке территории «Проект планировки с проектом межевания территории микрорайона «Надежда» (внесение изменений в границах участков с кадастровыми номерами 23:45:0105002:1603, 23:45:0105002:1604), Крымское городское поселение Крымского района Краснодарского края»**

На основании обращения ООО «СЗ «Будмар-Инвест», руководствуясь статьями 45, 46 Градостроительного кодекса Российской Федерации, постановляю:

1. Разрешить ООО «СЗ «Будмар-Инвест» подготовку проекта внесения изменений в документацию по планировке территории «Проект планировки с проектом межевания территории микрорайона «Надежда» (внесение изменений в границах участков с кадастровыми номерами 23:45:0105002:1603, 23:45:0105002:1604), Крымское городское поселение Крымского района Краснодарского края».

2. Отделу по взаимодействию со СМИ администрации муниципального образования Крымский район (Безовчук А.А.) опубликовать настоящее постановление в газете «Призыв» и разместить на официальном сайте администрации муниципального образования Крымский район в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

3. Постановление вступает в силу со дня его подписания.

Исполняющий обязанности  
заместителя главы муниципального  
образования Крымский район



Н.В. Обвинцева

УТВЕРЖДАЮ:

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
«\_\_» \_\_\_\_\_ 2025 г.

**Задание на разработку:**

**«Проекта планировки с проектом межевания территории микрорайона «Надежда» (внесение изменений в границах участков с кадастровыми номерами: 23:45:0105002:1603, 23:45:0105002:1604), Крымское городское поселение Крымского района Краснодарского края»**

№ п/п	Перечень основных данных и требований	Основные данные и требования по проектированию объекта
<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>
1	Вид градостроительной документации	Корректировка проекта планировки и проекта межевания.
3	Заказчик проекта	ООО «СЗ «Будмар-Инвест», г. Краснодар, ул. Шоссе Нефтяников, д. 37.
4	Проектная организация	ООО «Объемпроект». г. Краснодар, ул.40 лет Победы, 33/4 Право на выполнение проектных работ подтверждено Прово на выполнение проектных работ подтверждено выпиской из единого реестра сведений о членах саморегулируемых организаций в области инженерных изысканий и в области архитектурно- строительного проектирования и их обязательствах от 21.02.2025 г. №2311068527-20250221-1051, выданной Ассоциацией "Саморегулируемая организация Гильдия архитекторов и проектировщиков" (СРО-П- 002-22042009), Регистрационный номер члена саморегулируемой организации П-002-002311068527- 0004. Основной государственный регистрационный номер №1022301812565. Квалификация персонала и техническое оснащение отвечают поставленной задаче.
5	Основание для разработки	Письмо-заказ ООО «СЗ «Будмар-Инвест» № 70 от 14.02.2025 г. Выписка ЕГРН на земельный участок 23:45:0105002:1603. Выписка ЕГРН на земельный участок 23:45:0105002:1604.



6	Объект градостроительного проектирования, его основные характеристики	Проект планировки территории с проектом межевания территории (внесение изменений)
7	Предшествующая градостроительная документация	<p>Проект планировки с проектом межевания территории микрорайона «Надежда» (внесение изменений). Крымское городское поселение Крымского района Краснодарского края, разработанный ООО «КАНТЕХ» в 2020г.</p> <p>Постановление администрации Крымское городское поселение Крымского района №200 от 11.03.2020 г. «Об утверждении проекта внесения изменений в документацию по планировке территории микрорайона «Надежда».</p> <p>Местные нормативы градостроительного проектирования Крымского городского поселения Крымского района от 14.12.2022г.</p> <p>Решение Совета муниципального образования Крымский район "О внесении изменений в Генеральный план Крымское городское поселение Крымского района № 324 от 21.06.2023.,</p> <p>Правила землепользования и застройки на территории Крымского городского поселения Крымского района, утвержденные Советом Крымского городского поселения Крымского района от 10.11.2011 г. №144 с изменением от 23.05.2024 г. №416.</p>
8	Площадь и границы территории	<p>Площадь 0,713 Га.</p> <p>Граница изменяемой территории: два земельных участка с кадастровыми номерами: 23:45:0105002:1603, 23:45:0105002:1604.</p>
9	Краткая характеристика района и объекта градостроительного планирования	<p>Территория, определенная под изменение планировки, расположена по адресу: Краснодарский край, Крымский район, город Крымск, улица Надежды на двух земельных участках с кадастровыми номерами: 23:45:0105002:1603, 23:45:0105002:1604.</p> <p>Рельеф территории относительно ровный, полого наклонный в восточном направлении. Участок свободен от застройки.</p> <p>С севера и запада - земельный участок граничит с проектируемой жилой застройкой ООО «СЗ «Будмар-Инвест», с запада – с существующей многоэтажной жилой застройкой, с севера – с наземной открытой автостоянкой.</p> <p>Согласно техническому отчету по сейсмическому микрорайонированию 18/23/Ц-ИГФИ, расчетная сейсмичность для сооружений нормального уровня ответственности, составляет 8 баллов.</p> <p>Изменяемая территория расположена в границах: территориальной зоны Ж-4 Зона застройки многоэтажными жилыми домами (9 этажей и выше); земли населенных пунктов.</p>

		<p>Вид разрешенного использования:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- земельный участок с кадастровым номером 23:45:0105002:1603 – Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка),</li> <li>- земельный участок с кадастровым номером 23:45:0105002:1604 – Хранение автотранспорта.</li> </ul>
10	Основные требования к функциональному зонированию, приемам и стилистике застройки	<p>Проект планировки (внесение изменений) выполнить с соблюдением следующих параметров:</p> <p><b>1.</b> Функционально-планировочную и пространственную организацию территории земельных участков с кадастровыми номерами: 23:45:0105002:1603, 23:45:0105002:1604 выполнить в соответствии с функционально-планировочными решениями территории, предусмотренными Генеральным планом Крымского городского поселения Крымского района, в увязке с другими смежно расположенными земельными участками, согласно утвержденного Проекта планировки с проектом межевания территории микрорайона «Надежда» (внесение изменений), разработанного ООО «КАНТЕХ» в 2020г.</p> <p><b>2.</b> На изменяемой территории параметры многоэтажной жилой застройки, определенные в утвержденном Проекте планировки с проектом межевания территории микрорайона «Надежда» (внесение изменений), разработанном ООО «КАНТЕХ» в 2020г, не корректировать.</p> <p><b>3.</b> На земельном участке с кадастровым номером 23:45:0105002:1604 предусмотреть возможность размещения объектов коммунального обслуживания жителей микрорайона (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, трансформаторных подстанций, ГРП и т.п.). Отнести указанный участок к зоне Ж-4 Зоне застройки многоэтажными жилыми домами (9 этажей и выше). Принять для участка с кадастровым номером 23:45:0105002:1604 условно разрешенный вид использования земельных участков и объектов капитального строительства - [3.1.1] - Предоставление коммунальных услуг.</p>
11	Основные технико-экономические показатели	<p><b>Территория</b> Площадь территории в установленных границах земельного участка – 0,713 Га</p> <p><b>Жилая застройка</b> Проектные решения по размещению жилой застройки, показатели по численности и плотности населения, жилищному фонду, норма площади жилого дома и квартиры в расчете на одного человека, плотность жилого фонда оставить без изменения.</p>

		<p><b>Социальная сфера</b> Проектные решения по размещению и показатели объектов социального и культурно-бытового обслуживания населения повседневного пользования оставить без изменения.</p> <p><b>Объекты коммунального обслуживания</b> Расчетные потребности и проектные решения по инженерному обеспечению территории оставить без изменения.</p> <p><b>Транспортная инфраструктура</b> Проектные решения по транспортной инфраструктуре территории оставить без изменения.</p>
12	Исходные данные и материалы	<p>Заказчик представляет:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Постановление администрации МО "О разрешении подготовки документации по планировке территории"</li> <li>- топографическую съемку территории М1:1000- 2000</li> <li>- отчет по площадным инженерно-геологическим изысканиям для проекта планировки с обязательным последующим использованием материалов для архитектурно-строительного проектирования объектов застройки;</li> <li>- Данные о земельных участках, входящих в границы проектируемой территории с координатами и кадастровыми номерами (выписки ЕГРН);</li> <li>- утвержденный Проект планировки с проектом межевания территории микрорайона «Надежда» (внесение изменений), разработанного ООО «КАНТЕХ» в 2020г в печатном и редактируемом форматах.</li> </ul>
14	Порядок рассмотрения и согласования градостроительной документации	В соответствии с Градостроительным кодексом РФ. Заказчик обеспечивает представление документации в согласующие инстанции, исполнитель вместе с заказчиком – защиту проектных решений.
15	Указание о необходимости выполнения в составе проекта демонстрационных материалов, их состав, форма	Не требуется.
16	Очередность разработки документации	В одну очередь.
17	Порядок проведения экспертизы и утверждения градостроительной документации	<p>Государственная экспертиза проекта планировки не проводится.</p> <p>Согласование, публичное рассмотрение и утверждение проекта планировки выполнить в соответствии с Градостроительным кодексом РФ.</p>

18	Количество экземпляров градостроительной документации, передаваемых заказчику	3 экземпляра на бумажных носителях, 1 экз. в электронном виде.
----	---	--

**СОГЛАСОВАНО:**

**ООО «СЗ «Будмар-Инвест»**

Директор

\_\_\_\_\_ Чарков И.Ю.  
«\_\_» \_\_\_\_\_ 2025 г.

**ООО «Объемпроект»**

Директор

\_\_\_\_\_ Синотов В. И.  
«\_\_» \_\_\_\_\_ 2025 г.

Главный инженер проекта

\_\_\_\_\_ Гроголь А.И..  
«\_\_» \_\_\_\_\_ 2025 г.



Управление федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии по Краснодарскому краю  
полное наименование органа регистрации прав



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 3
22.01.2025г.			
Кадастровый номер:	23:45:0105002:1603		
Номер кадастрового квартала:	23:45:0105002		
Дата присвоения кадастрового номера:	24.07.2024		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Местоположение:	Российская Федерация, Краснодарский край, г Крымск, ул Надежды, д.13		
Площадь, м2:	5908 +/- 27		
Кадастровая стоимость, руб:	8280475.56		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Категория земель:	Земли населенных пунктов		
Виды разрешенного использования:	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки:	данные отсутствуют		
Получатель выписки:	Матяш Виктория Викторовна, действующий(ая) на основании документа "Доверенность" от имени заявителя Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "Будмар-Инвест", 2308291187		

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	 СВЕДЕНИЯ ПОЛУЧЕНЫ ИЗ ПКПВДЗ Филиал ФАУ «КК-МФ ЦКК» г. Краснодар, офис на ул. Крылатая инициалы, фамилия ДЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ СКОМОРОХОВА О.А. 10:00 22.01.2025
-------------------------------	---	--



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости  
Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 3
22.01.2025г.			
Кадастровый номер:		23:45:0105002:1603	

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "Будмар-Инвест", ИНН: 2308291187, ОГРН: 1232300020787
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 23:45:0105002:1603-23/227/2024-1 24.07.2024 12:01:01
3	Документы-основания	3.1	Договор купли-продажи недвижимого имущества, № 2008, выдан 28.04.2023
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
5	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
6	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
10	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	
11	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют	

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
-------------------------------	---

Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50  
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ  
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025



СВЕДЕНИЯ ПОЛУЧЕНЫ ИЗ

ФИЛИАЛ ЕКАУ КК «МФ ЦКК»  
Инициалы, фамилия

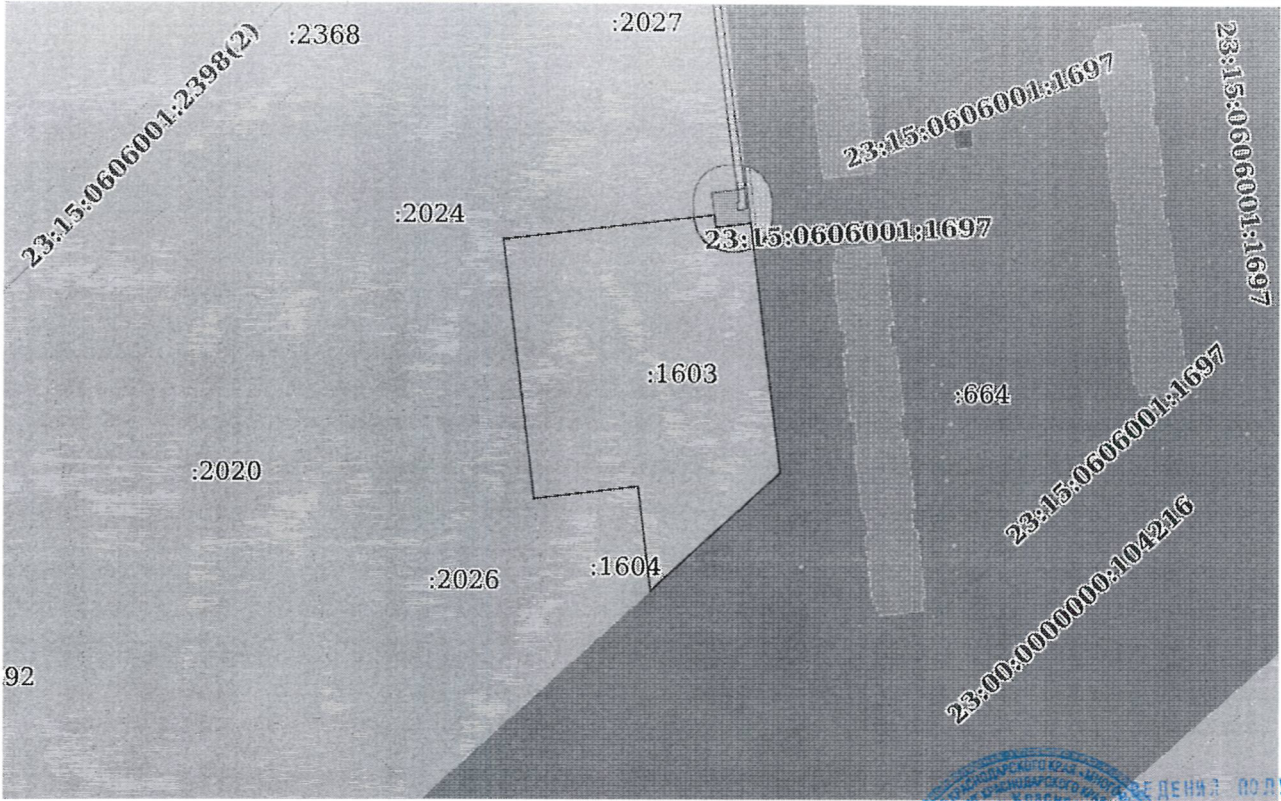
УЧАЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ СКОМОРОХОВА О.А.  
10:06 22.01.2025

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 3
22.01.2025г.			
Кадастровый номер:		23:45:0105002:1603	

План (чертеж, схема) земельного участка

	
Масштаб 1:2000	Условные обозначения:

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
	ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
	Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579B6FB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025





Управление федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии по Краснодарскому краю  
полное наименование органа регистрации прав

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости


Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 3
24.07.2024г.			
Кадастровый номер:	23:45:0105002:1604		
Номер кадастрового квартала:	23:45:0105002		
Дата присвоения кадастрового номера:	24.07.2024		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Местоположение:	Краснодарский край, г Крымск, ул Надежды		
Площадь, м2:	1222 +/- 12		
Кадастровая стоимость, руб:	не определена		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Категория земель:	Земли населенных пунктов		
Виды разрешенного использования:	Хранение автотранспорта		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки:	данные отсутствуют		
Получатель выписки:	Матяш Виктория Викторовна (представитель правообладателя), Правообладатель: от имени заявителя Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "Будмар-Инвест", 2308291187		

полное наименование должности



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 00BB056B7401CB38D2B3576ACDC8425108  
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ  
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ  
Действителен: с 27.06.2023 до 19.09.2024



**СВЕДЕНИЯ ПОЛУЧЕНЫ**  
**ИЗ ПК ПВД**  
**В ФИЛИАЛЕ ГАУ КК МФЦ КК**  
**В г. КРАСНОДАР ОФИС НА**  
**УЛ. КРАСНАЯ 176**  
**СПЕЦИАЛИСТ 1 КАТЕГОРИИ**  
**24.07.2024 ЛАРИНА Е.В.**



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 3
24.07.2024г.			
Кадастровый номер:		23:45:0105002:1604	

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "Будмар-Инвест", ИНН: 2308291187, ОГРН: 1232300020787
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 23:45:0105002:1604-23/227/2024-1 24.07.2024 12:01:01
3	Документы-основания	3.1	Договор купли-продажи недвижимого имущества, № 2008, выдан 28.04.2023
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		не зарегистрировано
5	Заявленные в судебном порядке права требования:		данные отсутствуют
6	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:		данные отсутствуют
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица		данные отсутствуют
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		данные отсутствуют
10	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:		отсутствуют
11	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:		данные отсутствуют

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
		Сертификат: 00BB056B7401CB38D2B3576ACDC8425108 Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	



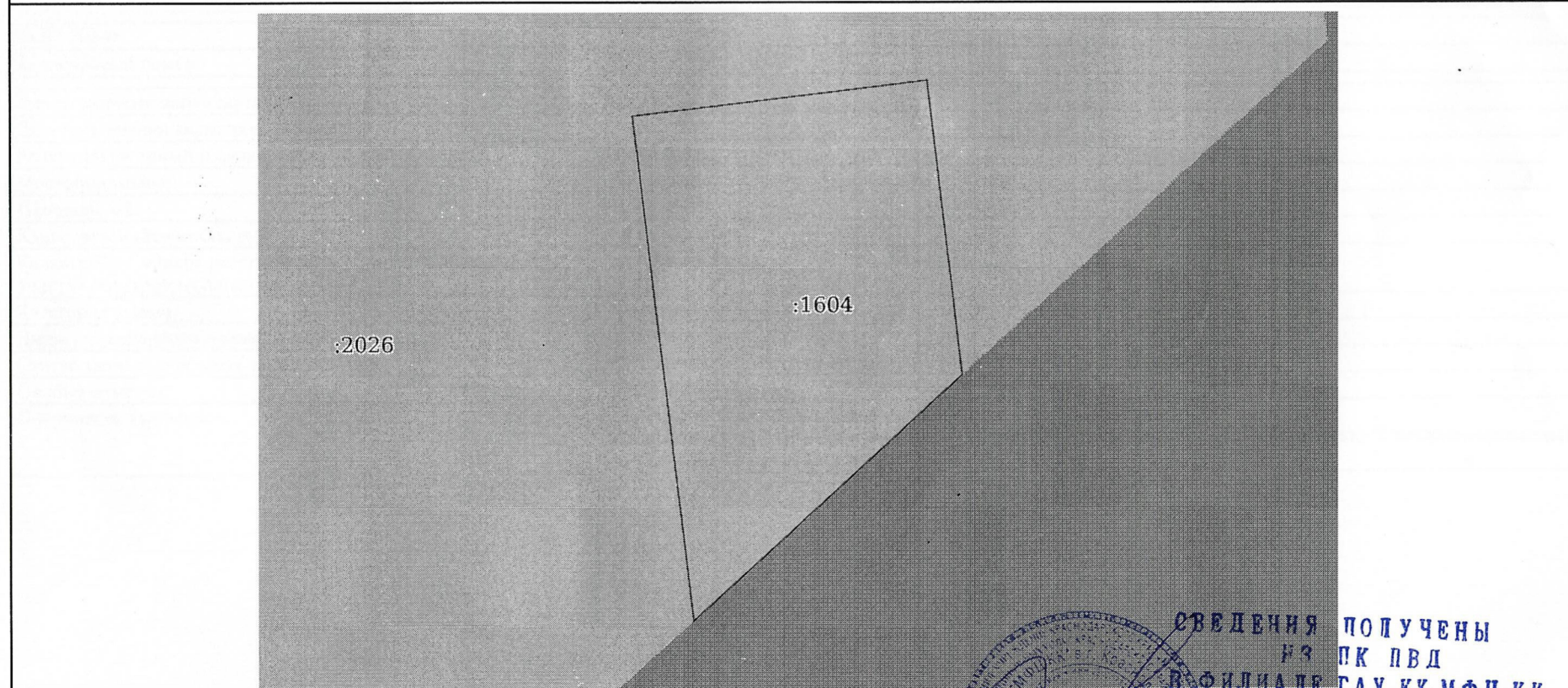


Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 3
24.07.2024г.			
Кадастровый номер:		23:45:0105002:1604	

План (чертеж, схема) земельного участка

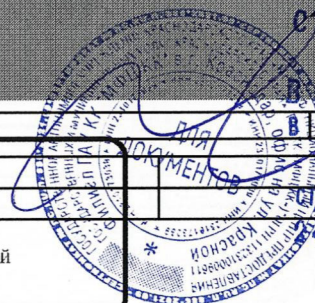


Масштаб 1:600      Условные обозначения:

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	СВЕДЕНИЯ ПОЛУЧЕНЫ ИЗ ПК ПВД В ФИЛИАЛЕ ТАУ КК МФЦ КК В П. КРАСНОДАР ОФИС НА УЛ. КРАСНАЯ 176 СПЕЦИАЛИСТ Инициалы, фамилия
-------------------------------	---	---



Сертификат: 00BB056B7401CB38D2B3576ACDC8425108  
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ  
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ  
Действителен: с 27.06.2023 до 19.09.2024



СВЕДЕНИЯ ПОЛУЧЕНЫ  
ИЗ ПК ПВД  
В ФИЛИАЛЕ ТАУ КК МФЦ КК  
В П. КРАСНОДАР ОФИС НА  
УЛ. КРАСНАЯ 176  
СПЕЦИАЛИСТ  
Инициалы, фамилия  
07.2024 ЛАРИНА Е.В.