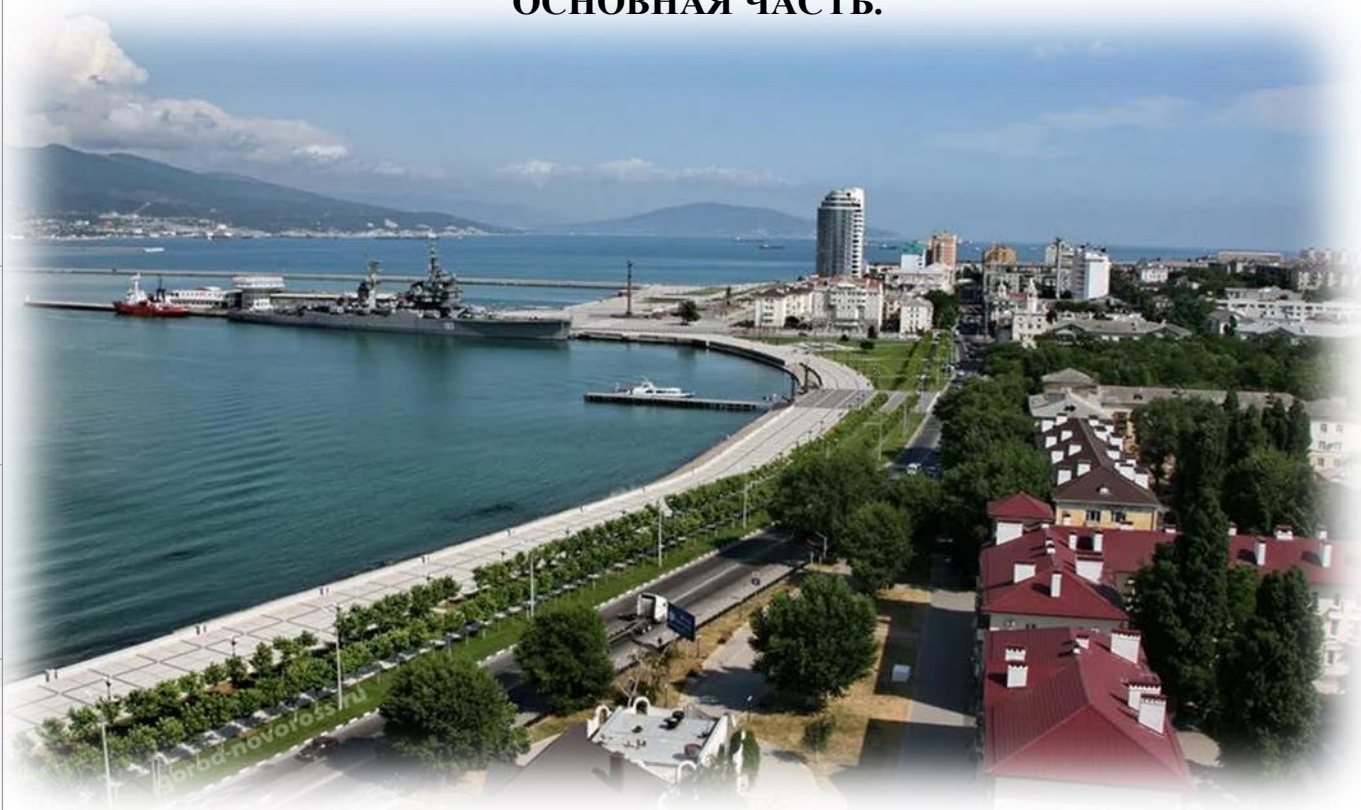


МАУ "УПРАВЛЕНИЕ ПО РАЗВИТИЮ НОВЫХ И РАНЕЕ ЗАСТРОЕННЫХ ТЕРРИТОРИЙ И ИНЖЕНЕРНЫХ КОММУНИКАЦИЙ"

**ПРОЕКТ О РАЗРАБОТКЕ ДОКУМЕНТАЦИИ ПО
ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ (ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ И
ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ) ДЛЯ ИЗМЕНЕНИЯ ГРАНИЦ
ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ, РАСПОЛОЖЕННЫХ В
ГРАНИЦАХ УЛИЦЫ ГЕРОЕВ ДЕСАНТНИКОВ, УЛИЦЫ
КУНИКОВА В ГОРОДЕ НОВОРОССИЙСКЕ**

**ТОМ 1.
ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ.
ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ.**



Взам.инв.№

Подпись дата

Инв.№ подл.

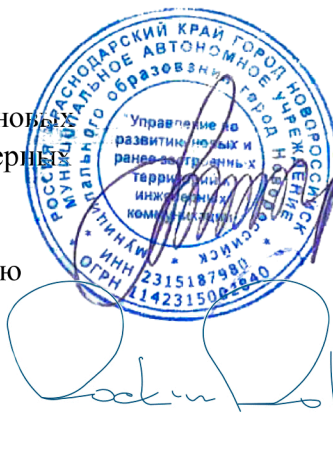
г. НОВОРОССИЙСК
2022г.

**ПРОЕКТ О РАЗРАБОТКЕ ДОКУМЕНТАЦИИ ПО
ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ (ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ И
ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ) ДЛЯ ИЗМЕНЕНИЯ ГРАНИЦ
ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ, РАСПОЛОЖЕННЫХ В
ГРАНИЦАХ УЛИЦЫ ГЕРОЕВ ДЕСАНТНИКОВ, УЛИЦЫ
КУНИКОВА В ГОРОДЕ НОВОРОССИЙСКЕ**

**ТОМ 1.
ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ.
ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ.**

Директор МАУ "Управление по развитию новых и ранее застроенных территорий, и инженерных коммуникаций"

Начальник отдела разработки проектов планировки МАУ "Управление по развитию новых и ранее застроенных территорий, и инженерных коммуникаций"



Л.В. Обламская

М.А. Казаков

СОСТАВ

ПРОЕКТА О РАЗРАБОТКЕ ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ (ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ И ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ) ДЛЯ ИЗМЕНЕНИЯ ГРАНИЦ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ, РАСПОЛОЖЕННЫХ В ГРАНИЦАХ УЛИЦЫ ГЕРОЕВ ДЕСАНТНИКОВ, УЛИЦЫ КУНИКОВА В ГОРОДЕ НОВОРОССИЙСКЕ.

№ п/п	Наименование документов	Кол-во док-тов	Кол-во листов	Номера страниц
ТОМ 1. Проект планировки территории. Основная часть.				
1	Раздел 1. Проект планировки территории. Графическая часть.	1	2	2-4
2	Раздел 2. Проект планировки территории. Текстовая часть.	1	8	5-13
ТОМ 2. Материалы по обоснованию проекта планировки территории.				
3	Раздел 3. Материалы по обоснованию проекта планировки территории. Графическая часть.	1	7	3-10
4	Раздел 4. Материалы по обоснованию проекта планировки территории. Текстовая часть.	1	30	12-41
5	Исходные материалы для проектирования	1	3	42-44
ТОМ 3. Проект межевания территории. Основная часть.				
6	Раздел 1. Проект межевания территории. Текстовая часть.	1	11	5-16
7	Раздел 2. Проект межевания территории. Графическая часть.	1	1	18-19
ТОМ 4. Материалы по обоснованию проекта межевания территории.				
8	Раздел 3. Материалы по обоснованию проекта межевания территории. Графическая часть.	1	1	5-6
9	Раздел 4. Материалы по обоснованию проекта межевания территории. Текстовая часть.	1	3	8-10
9	Исходные материалы для проектирования	1	3	11-13

Содержание Тома 1.**Проект планировки территории. Основная часть.****Раздел 1. Проект планировки территории.****Графическая часть.**

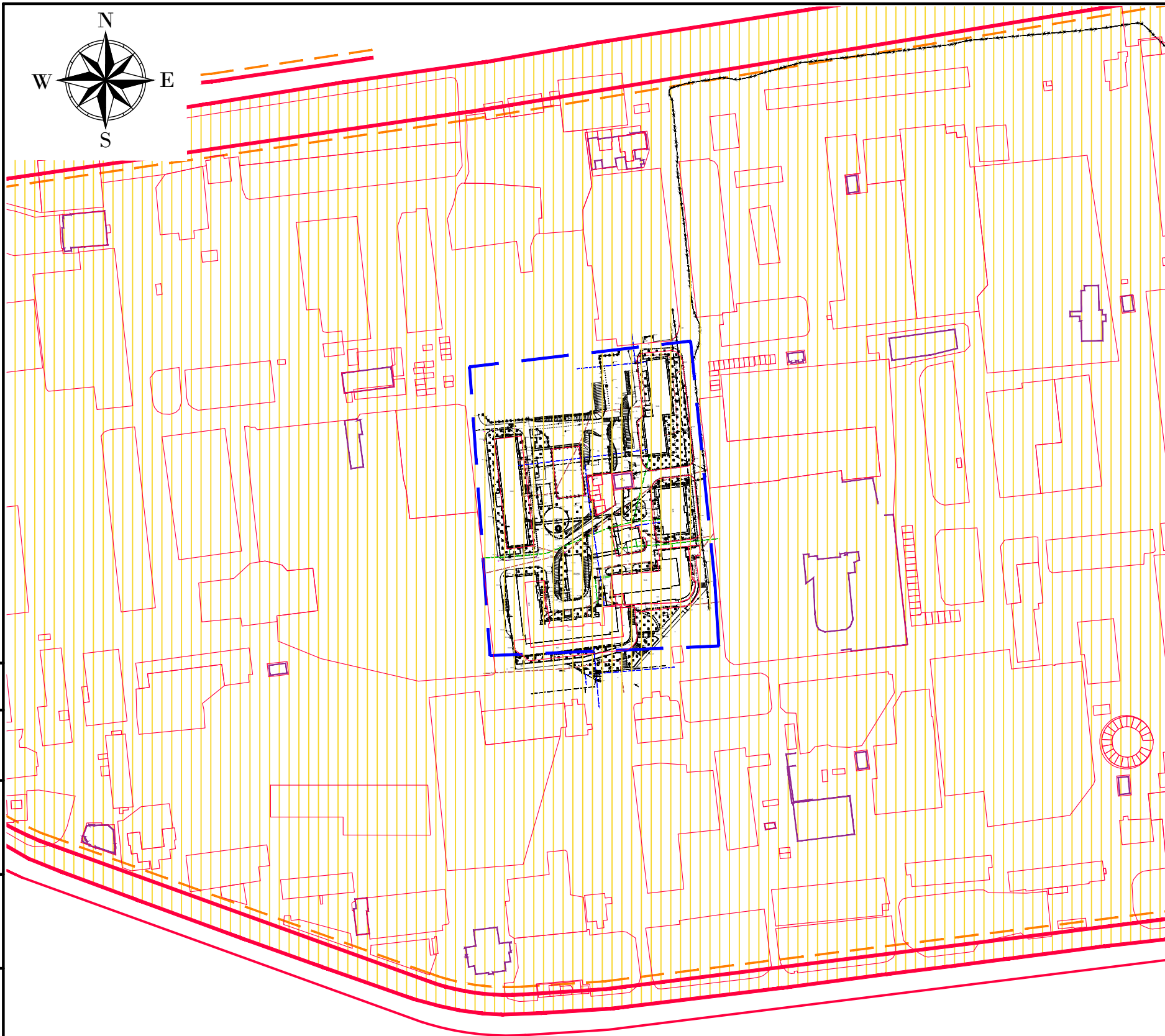
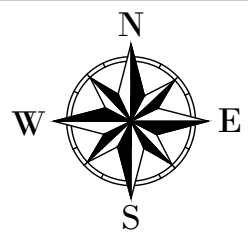
№ п/п	Наименование чертежа	Масштаб	Лист	Страница	Марка чертежа
1	Чертеж красных линий	1:3000	1	3	ПП
2	Чертеж границ существующих и планируемых элементов планировочной структуры	1:500	2	4	ПП




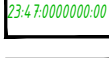
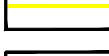



Раздел 2. Положение о размещении линейных объектов.

№ п/п	Наименование	Стр.
1	Введение.	6-8
2	1.Характеристика планируемого развития территории, плотность и параметры застройки территории (в пределах, установленных градостроительным регламентом).	8-10
3	2. Характеристики объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, в том числе объектов, включенных в программы комплексного развития разных инфраструктур необходимых для развития территории в границах элемента планировочной структуры	10-13

**ТОМ 1.
ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ.
ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ.**

**Раздел 1. Проект планировки территории.
Графическая часть.**





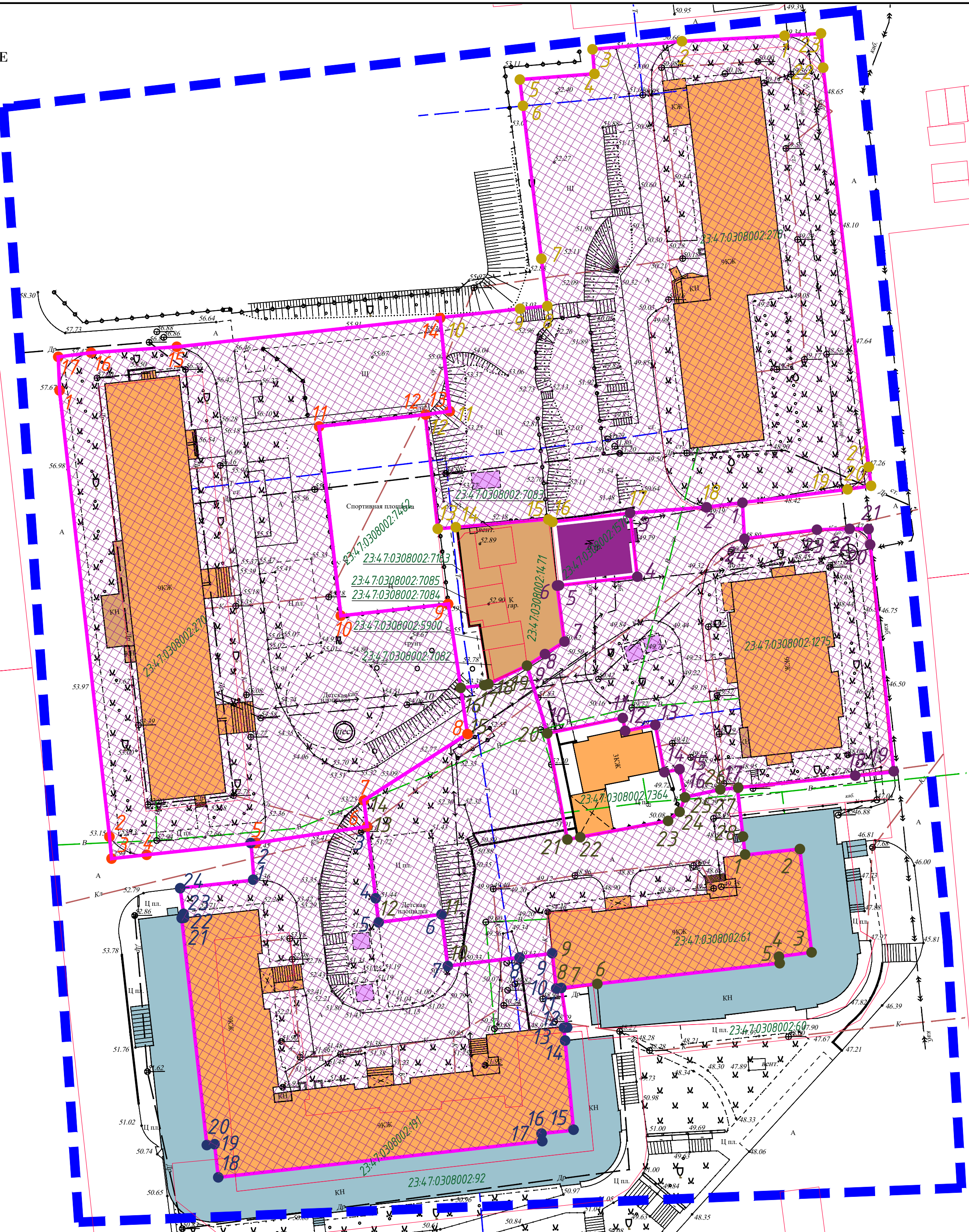
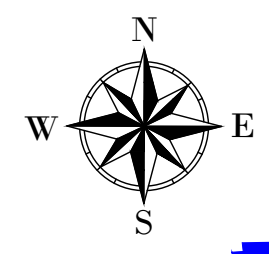
- УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ**
-  - границы территории, в отношении которой осуществляется подготовка проекта планировки
 -  - границы существующих земельных участков, учтенных в Едином государственном реестре недвижимости
 -  - границы существующих объектов капитального строительства, учтенных в Едином государственном реестре недвижимости
 -  - кадастровые номера земельных участков, учтенных в ЕГРН
 -  - граница кадастрового квартала, учтенного в Едином государственном реестре недвижимости
 -  - существующие красные линии
 -  - линия регулирования застройки (5 м от красной линии)
 -  - граница территории планируемых и существующих элементов планировочной структуры

Согласовано:	
Взам. инв. N	
Подпись и дата	
Инв. N подл.	

ПРИМЕЧАНИЯ

1. Основным объектом, расположенным в зоне проектирования, является жилая застройка в границах территории ограниченной улицей Куникова, ул. Малоземельской, ул. Героев Десантников, проспектом Дзержинского.
2. В зоне проектирования расположены участки существующих красных линий.
3. Координаты поворотных точек существующих красных линий взяты утвержденной документации «Проект планировки южной части города Новороссийска», разработанной ИП Кипчатовой Валентиной Михайловной, Краснодар в 2011 году, а также из «Документации по планировке территории (проект планировки и проект межевания) в границах земельного участка с кадастровым номером 23:47:0306061, расположенного по адресу: г.Новороссийск, ул. Куникова, д. 45», утвержденную постановлением администрации муниципального образования город Новороссийск от 30.03.2020 года №1602».
4. Инженерно-геодезические изыскания выполнены МАУ «Управление по развитию новых и ранее застроенных территорий и инженерных коммуникаций» в марте 2022г. Система координат МСК-23. Система высот Балтийская 1977г.

						4210/21-ППиПМ		
						Документация по планировке территории(проект планировки и проект межевания) для изменения границ земельных участков расположенных в границах ул. Героев Десантников, ул. Куникова в г. Новороссийске		
Изм.	Кол.уч.	Лист	Н.док.	Подп.	Дата	Стадия	Лист	Листов
Разработал		Фоменко И.А.			03.22	Проект планировки территории. Основная часть	1	2
Проверил		Казаков М.А.			03.22		Чертёж красных линий М 1:3000	МАУ «Управление по развитию новых и ранее застроенных территорий и инженерных коммуникаций»



- УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ**
- граница территории, в отношении которой осуществляется подготовка проекта планировки
 - границы существующих земельных участков, учтенных в Едином государственном реестре недвижимости
 - границы объектов капитального строительства, учтенных в Едином государственном реестре недвижимости
 - кадастровые номера земельных участков, учтенных в ЕГРН
 - зона планируемого размещения формируемого земельного участка для эксплуатации многоквартирного жилого дома
 - номера поворотных точек границы зоны формируемого участка многоквартирного дома по адресу ул. Героев Десантников, д. 61 А
 - номера поворотных точек границы зоны формируемого участка многоквартирного дома по адресу ул. Героев Десантников, д. 65, корпус 1
 - номера поворотных точек границы зоны формируемого участка многоквартирного дома по адресу ул. Героев Десантников, д. 65, корпус 2
 - номера поворотных точек границы зоны формируемого участка многоквартирного дома по адресу ул. Героев Десантников, д. 65, корпус 3
 - номера поворотных точек границы зоны формируемого участка многоквартирного дома по адресу ул. Куникова, д. 50 А
 - граница объектов хозяйственного назначения
 - граница объектов капитального строительства общественно-делового назначения
 - граница объектов капитального строительства жилого назначения
 - граница объектов капитального строительства инженерной инфраструктуры

- ПРИМЕЧАНИЯ**
1. Инженерно-геодезические изыскания выполнены МАУ "Управление по развитию новых и ранее застроенных территорий и инженерных коммуникаций" в феврале 2022г. Система координат МСК-23. Система высот Балтийская 1977г.
 2. Объекты, подлежащие реконструкции, а именно: изменение параметров линейных объектов или их участков (частей участков), которое влечет за собой изменение класса, категории и (или) первоначально установленных показателей функционирования таких объектов (мощности, грузоподъемности и других) или при котором требуется изменение границ полос отвода и (или) охранных зон таких объектов, проектом не предусмотрены.
 3. Основным объектом, расположенным в зоне проектирования, является жилая застройка в границах территории ограниченной улицей Куникова, ул. Героев Десантников, ул. Малоземельской, проспектом Дзержинского.
 4. Границы земельных участков с номерами нанесены в соответствии с данными ФГБУ "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Краснодарскому краю по состоянию на 2022 год.
 5. Территория проектирования расположена в границах муниципального образования г. Новоросси́ск.

Месторасположение объекта:
г. Новоросси́ск,
ул. Героев Десантников, д. 61 А

Площадь: 4322,77 м²

Координаты поворотных точек границ формируемого земельного участка

№ п/п	К	Координаты (МСК-23), м	
		х	у
1	1	439577.56	1283486.8
2	2	439503.73	1283495.29
3	3	439500.17	1283495.64
4	4	439500.77	1283501.44
5	5	439502.78	1283519.51
6	6	439505.57	1283537.92
7	7	439509.91	1283537.38
8	8	439520.95	1283554.49
9	9	439542.43	1283551.27
10	10	439540.43	1283533.47
11	11	439571.73	1283529.78
12	12	439573.75	1283547.35
13	13	439574.32	1283551.44
14	14	439589.8	1283549.75
15	15	439584.85	1283506.24
16	16	439583.83	1283492.01
17	17	439583.12	1283486.56

Месторасположение объекта:
г. Новоросси́ск,
ул. Героев Десантников, д. 65, к.1

Площадь: 2627,72 м²

Координаты поворотных точек границ формируемого земельного участка

№ п/п	К	Координаты (МСК-23), м	
		х	у
1	1	439496.65	1283519.22
2	2	439502.65	1283518.73
3	3	439505.57	1283537.92
4	4	439493.69	1283539.38
5	5	439489.70	1283539.87
6	6	439491.07	1283550.28
7	7	439482.53	1283551.33
8	8	439483.99	1283563.23
9	9	439484.66	1283568.63
10	10	439478.85	1283569.31
11	11	439478.95	1283570.15
12	12	439472.42	1283571.14
13	13	439472.37	1283570.60
14	14	439470.25	1283570.80
15	15	439455.41	1283572.26
16	16	439454.85	1283566.95
17	17	439453.59	1283567.08
18	18	439447.44	1283513.46
19	19	439452.93	1283512.83
20	20	439452.78	1283511.55
21	21	439490.32	1283507.28
22	22	439490.36	1283507.68
23	23	439491.01	1283507.60
24	24	439495.29	1283507.00

Месторасположение объекта:
г. Новоросси́ск,
ул. Героев Десантников, д. 65, к.2

Площадь: 2106,59 м²

Координаты поворотных точек границ формируемого земельного участка

№ п/п	К	Координаты (МСК-23), м	
		х	у
1	1	439501.05	1283600.51
2	2	439502.06	1283609.56
3	3	439484.98	1283611.56
4	4	439484.25	1283606.16
5	5	439483.17	1283606.28
6	6	439479.46	1283574.53
7	7	439478.95	1283570.15
8	8	439478.85	1283569.31
9	9	439484.66	1283568.63
10	10	439482.53	1283551.33
11	11	439491.07	1283550.28
12	12	439489.70	1283539.87
13	13	439505.57	1283537.92
14	14	439509.91	1283537.38
15	15	439520.95	1283554.49
16	16	439528.56	1283553.34
17	17	439529.01	1283557.25
18	18	439529.20	1283557.93
19	19	439532.26	1283564.31
20	20	439521.08	1283567.71
21	21	439503.84	1283572.77
22	22	439506.65	1283587.74
23	23	439508.31	1283589.68
24	24	439510.59	1283590.52
25	25	439511.88	1283596.38
26	26	439512.18	1283599.19
27	27	439507.08	1283599.78
28	28	439501.05	1283600.51

Месторасположение объекта:
г. Новоросси́ск,
ул. Героев Десантников, д. 65, к.3

Площадь: 2068,97 м²

Координаты поворотных точек границ формируемого земельного участка

№ п/п	К	Координаты (МСК-23), м	
		х	у
1	1	439559.33	1283599.89
2	2	439558.60	1283594.10
3	3	439557.56	1283581.30
4	4	439547.05	1283582.52
5	5	439545.55	1283589.56
6	6	439545.52	1283569.26
7	7	439536.24	1283570.49
8	8	439532.38	1283564.56
9	9	439532.26	1283564.31
10	10	439521.08	1283567.71
11	11	439523.68	1283580.18
12	12	439521.51	1283580.60
13	13	439522.54	1283585.57
14	14	439514.70	1283587.10
15	15	439515.21	1283589.61
16	16	439510.59	1283590.52
17	17	439511.88	1283596.38
18	18	439514.23	1283618.70
19	19	439514.87	1283625.08
20	20	439552.49	1283621.05
21	21	439555.03	1283620.78
22	22	439555.07	1283617.65
23	23	439554.90	1283612.23
24	24	439553.37	1283600.24

Месторасположение объекта:
г. Новоросси́ск,
ул. Куникова, д. 50 А

Площадь: 4490,31 м²

Координаты поворотных точек границ формируемого земельного участка

№ п/п	К	Координаты (МСК-23), м	
		х	у
1	1	439636.62	1283606.63
2	2	439635.66	1283589.65
3	3	439634.28	1283574.84
4	4	439630.24	1283575.17
5	5	439629.24	1283562.82
6	6	439624.90	1283563.36
7	7	439599.61	1283566.48
8	8	439591.78	1283567.49
9	9	439591.31	1283562.99
10	10	439589.80	1283549.75
11	11	439574.32	1283551.38
12	12	439573.79	1283547.34
13	13	439554.86	1283549.46
14	14	439555.13	1283552.45
15	15	439556.53	1283567.76
16	16	439556.06	1283568.35
17	17	439557.56	1283581.30
18	18	439558.60	1283594.10
19	19	439561.60	1283617.28
20	20	439562.20	1283621.17
21	21	439565.32	1283620.79
22	22	439631.36	1283613.04
23	23	439637.04	1283612.65

Создана
Взам. инв. М
Подпись и дата
Инв. М подл.

					4210/21-ПППМ		
					Документация по планировке территории (проект планировки и проект межевания) для изменения границ земельных участков расположенных в границах ул. Героев Десантников, ул. Куникова в г. Новоросси́ске		
Изм.	Колуч.	Лист	И. док.	Подп.	Дата		
Разработал	Фоменко И.А.				03.22	Проект планировки территории. Основная часть.	Стадия Лист Листов 2 2
Проверил	Казак М.А.				03.22	Чертеж границ существующих и планируемых элементов планировочной структуры М 1:500	МАУ "Управление по развитию новых и ранее застроенных территорий и инженерных коммуникаций"

**ТОМ 1.
ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ.
ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ.**

Раздел 2. Проект планировки территории. Текстовая часть.

Введение.

Документация по планировке территории (проект планировки и проект межевания) разработана для изменения границ земельных участков под многоквартирными жилыми домами, расположенных в границах ул. Героев Десантников, ул. Куникова в г. Новороссийске, с соблюдением следующих документов:

- Градостроительный кодекс РФ;
- Земельный кодекс РФ;
- Федеральный закон от 25.06.2002 (с изменениями на 11 июня 2021 года) №73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации»;
- Федеральный закон от 10.01.2002 (с изменениями на 2 июля 2021 года) №7-ФЗ «Об охране окружающей среды»;
- Федеральный закон «О землеустройстве», принятый Государственной Думой 24 мая 2001 года от 18 июля 2001г. №78-ФЗ;
- СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений». Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*;
- Приказ от 16.04.2015 (с изменениями на 17 ноября 2020 года) «Об утверждении нормативов градостроительного проектирования Краснодарского края»;
- «Нормативы градостроительного проектирования муниципального образования город Новороссийск Краснодарского края», утвержденные Решением городской Думы №119 от 22.11.2016 г.;
- "РДС 30-201-98. «Инструкция о порядке проектирования и установления красных линий в городах и других поселениях Российской Федерации», принят Постановлением Госстроя РФ от 06.04.1998 N 18-30;
- Правила выполнения инженерных изысканий, необходимых для подготовки документации по планировке территории, перечня видов инженерных изысканий, необходимых для подготовки документации по планировке территории, утвержденные постановлением Правительства РФ от 31.03.2017 № 402;
- Инструкция по межеванию земель, утвержденная Роскомземом 08.04.1996г.;
- Письмо Росземкадастра от 28.02.2003г. №АО/54 «О применении Инструкции по межеванию земель»;
- Федеральный закон от 24.07.2007г. №221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» с изменениями на 30.12.2020г.;
- Постановление Правительства РФ от 20.08.2009г. №688 «Об утверждении Правил установления на местности границ объектов землеустройства»;
- Приказ Минэкономразвития России от 03.06.2011г. №267 «Об утверждении порядка описания местоположения границ объектов землеустройства»;
- Приказ Минэкономразвития России от 03.08.2011г. №388 «Об утверждении требований к проекту межевания земельных участков»;
- Постановление Правительства РФ от 13.08.2006 г. №491 (редакция от 29.06.2020 г.) «Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность»;
- Приказ Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 7.03.2019г. №153/пр «Об утверждении методических рекомендаций по проведению работ по формированию земельных участков, на которых расположены многоквартирные дома»;
- Постановление №4210 от 14.07.2021 «О разработке документации по планировке территории (проект планировки и проект межевания) для изменения границ земельных участков, расположенных в границах ул. Героев Десантников, ул. Куникова в городе Новороссийске.

При разработке проекта использовались графические и текстовые материалы Генерального плана города Новороссийск и Правил землепользования и застройки города Новороссийск.

Проект разработан на материалах инженерно-геодезических изысканий, выполненных МАУ "Управление по развитию новых и ранее застроенных территорий и инженерных коммуникаций" в 2022г. Система координат МСК-23, система высот Балтийская 1977 г. масштаб 1:1000.

Подготовка проекта планировки территории осуществляется для выделения элементов планировочной структуры (кварталов, микрорайонов, иных планировочных элементов), установления границ территорий общего пользования, границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства, определения местоположения границ, образуемых и изменяемых земельных участков, определения характеристик и очередности планируемого развития территории.

Основная задача проекта планировки:

- определить планировочную структуру территории, красные линии, выявить транспортные и пешеходные связи;
- определить границы фактического использования придомовой территории с элементами озеленения и благоустройства, и с иными объектами, предназначенными для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома;
- обеспечить беспрепятственный доступ к смежным территориям жилой застройки;
- разработка проектных решений по образованию новых и корректировке существующих земельных участков в границах территории элемента планировочной структуры.

Территория проектирования, в отношении которой разрабатывается документация по планировке территории, располагается на территории Южного внутригородского района муниципального образования город Новороссийск Краснодарского края.

Территория проектирования расположена в границах населенного пункта.

Рассматриваемая территория представляет собой часть квартала сложившейся жилой застройки и ограничена:

- с запада – территорией земельного участка по адресу: Краснодарский край, город Новороссийск, ул. Героев Десантников, с кадастровым номером 23:47:0308002:5953, территория школы №19;
- с северо-запада – территорией земельного участка по адресу: Краснодарский край, город Новороссийск, ул. Героев Десантников, с кадастровым номером 23:47:0308002:5952, с разрешенным использованием для проектирования и строительства крытых и открытых теннисных кортов теннисных клубов;
- с севера – территорией детского сада №49 «Березка» и территорией земельного участка по адресу: Краснодарский край, город Новороссийск, ул. Куникова, 50, с кадастровым номером 23:47:0308002:7094, с разрешенным использованием для эксплуатации пятиэтажного многоквартирного жилого дома;
- с востока – проездом, разделяющим с границами земельного участка по адресу: Краснодарский край, город Новороссийск, ул. Героев Десантников, 51-а, с кадастровым номером 23:47:0308002:217 и с границами земельного участка по адресу: Краснодарский край, город Новороссийск, ул. Героев Десантников, 51-а, с кадастровым номером 23:47:0308002:218, территория школы №33;
- с юга - проездом, разделяющим с границами земельного участка по адресу: Краснодарский край, город Новороссийск, ул. Героев Десантников, 71, с кадастровым номером 23:47:0308002:3434, с разрешенным использованием для эксплуатации девятиэтажного жилого дома и с границами земельного участка по адресу: Краснодарский край, город Новороссийск, ул. Героев Десантников, 71, с кадастровым номером 23:47:0308002:243, с разрешенным использованием для эксплуатации нежилого здания (офис);

- с юго-востока – проездом, разделяющим с границами земельного участка по адресу: Краснодарский край, город Новороссийск, ул. Героев Десантников, (в районе дома №65), с кадастровым номером 23:47:0308002:58, с разрешенным использованием для размещения специализированного мини-магазина (по реализации молочной продукции).

Проект планировки охватывает территорию ориентировочной площадью – **2,754 га**, расположенную в границах кадастрового квартала **23:47:0308002**. **Внутри этого квартала располагается сложившаяся застройка многоквартирных девятиэтажных домов, периода постройки с 1982 - 1989г., с прилегающей придомовой территорией, гаражными кооперативами, сооружениями инженерно-технического обеспечения.** Территория благоустроена и обеспечена инженерными коммуникациями.

Рельеф участка проектирования с общим уклоном в юго-восточном направлении. Максимальная отметка высоты 57.47 м над уровнем моря (в северо-западной части участка), минимальная 45.81 м над уровнем моря (в северо-западной части участка).

Земли в границах проектирования относятся к категории «земли населенных пунктов». Согласно Правил Землепользования и Застройки муниципального образования город Новороссийск территория проектирования расположена в зоне Ж-4 «Зона застройки многоэтажными жилыми домами».

Настоящим проектом разработана планировочная структура территории во взаимосвязи с прилегающей сложившейся застройкой и с учётом влияния зон планировочных ограничений.

В проектных решениях учитывались данные кадастрового учёта земель на период проектирования (февраль 2022 г.)

Данный проект планировки является основой для разработки проектов межевания территорий, проектов застройки жилых кварталов, общественных центров и других элементов планировочной структуры.

1. Характеристика планируемого развития территории, плотность и параметры застройки территории (в пределах, установленных градостроительным регламентом).

Функциональное зонирование проектируемой территории установлено проектом планировки территории ограниченной формированием границ земельных участков под многоквартирными жилыми домами в границах ул. Куникова, ул. Героев Десантников города Новороссийска.

Рассматриваемая территория согласно данных Правил Землепользования и Застройки муниципального образования города Новороссийск, располагается в зоне **Ж-4 – Зона застройки многоэтажными жилыми домами**. Зона застройки многоэтажными жилыми домами Ж-4 выделена для обеспечения правовых условий формирования районов с многоквартирными многоэтажными жилыми домами от 9 этажей и более, с расширенным набором услуг местного значения.

В состав объектов капитального строительства, разрешенных для размещения в общественно-деловых зонах, могут включаться жилые дома, объекты государственной власти, органов местного самоуправления, судов, объекты инженерной инфраструктуры, объекты образования и просвещения, подземные или многоэтажные гаражи, объекты индустрии развлечений и спорта, здравоохранения, гостиницы, религиозные сооружения при отсутствии ограничений на их размещение.

Проектом планировки территории ограниченной улицей Куникова, улицей Героев Десантников в муниципальном образовании город Новороссийск, необходимо уточнить и установить границы жилой застройки территории многоквартирных жилых домов.

Градостроительные регламенты для территориальных зон установлены:

- «Правилами землепользования и застройки городского округа муниципального образования Новороссийск», утверждёнными Решением городской Думы муниципального образования город Новороссийск от 23.03.2021г. №182;

- «Нормативами градостроительного проектирования муниципального образования город Новороссийск Краснодарского края», утверждёнными решением городской Думы муниципального образования город Новороссийск от 22.11.2016 г. № 119;

- СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений».

Проектируемая территория имеет следующие предельные параметры объектов капитального строительства:

- минимальная / максимальная площадь земельного участка – **1000-50000** кв.м;
- минимальное количество надземных этажей – **9 этажей**;
- максимальная высота этажа – **не подлежит ограничению**;
- минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – **8 м**;
- максимальная высота здания – **75 м.**;
- максимальный процент застройки в границах земельного участка – **30%**;
- процент застройки подземной части **не регламентируется**;
- минимальный отступ зданий, сооружений, строений и сооружений от границ смежных земельных участков – **3 метра**, от границы красной линии – **5 метров**.

Площадь озелененной территории микрорайона (квартала) жилой зоны должна составлять не менее **6 кв.м** на 1 человека или **не менее 25 % площади территории микрорайона (квартала)** (площадь озеленения в границах земельного участка рассчитывать пропорционально площади озелененных территорий в границах квартала).

Размещение в нижних этажах, цокольном этаже и (или) подвале помещений общественного назначения и объектов культурно-бытового обслуживания при условии того, что площадь помещений, имеющих общественные функции, составляет не более 40 % от общей площади здания и при поэтажном разделении различных видов использования.

Минимальное количество мест для хранения и парковки автомобилей в границах земельного участка, принадлежащего застройщику – **1 машино-мест на одну квартиру**.

Расстояния между крайними строениями и группами строений следует принимать на основе расчетов инсоляции и освещенности, учета противопожарных и иных норм и правил.

Отмостка зданий, строений (сооружений) должна располагаться в пределах отведенного (предоставленного) земельного участка.

Руководствуясь техническим регламентом о требованиях пожарной безопасности ширина проездов для пожарной техники должна составлять **не менее 6 метров** (п. 6 статьи 67). Тупиковые проезды должны заканчиваться площадками для разворота пожарной техники размером **не менее 15*15 метров**. Максимальная протяженность тупикового проезда не должна превышать 150 метров.

*При новом строительстве установлено ограничение в отношении территорий, границы которых расположены на расстоянии 500 метров от береговой линии Черного моря:

- предельная максимальная высота здания (архитектурная) – 20 метров для объектов капитального строительства жилого назначения, апартаментов, комплексов апартаментов.

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.

Нормы расчета стоянок автомобилей предусмотреть в соответствии с Приложением «К» СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», региональными и местными нормативами градостроительного проектирования.

Минимально допустимое расстояние от окон жилых и общественных зданий до площадок:

- для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста - не менее 12 м;
- для отдыха взрослого населения - не менее 10 м;

- для занятий физкультурой, в зависимости от шумовых характеристик (наибольшие значения принимаются для хоккейных и футбольных площадок, наименьшие – для площадок для настольного тенниса) – 10 – 40 м;
- для хозяйственных целей - не менее 20 м;

Таблица 1.1 Основные показатели в границах проекта планировки

№ п.п.	Наименование показателей	Ед. изм.	Значения
1	Ориентировочная площадь в границах проектируемой территории	га	2,7543
2	Площадь в границах кадастрового квартала проектируемой территории	га	2,2109
2	Зона застройки многоквартирными жилыми домами	га	0,4033
3	Зона застройки хозяйственными нежилыми сооружениями	га	0,0413
4	Зона застройки общественно-деловыми сооружениями	га	0,1764
5	Зона зеленых насаждений общего пользования	га	0,6354
6	Зона игровых и детских, спортивных площадок	га	0,1108
7	Зона улично-дорожной сети	га	0,8515
8	Процент застройки части кадастрового квартала (проектируемой территории)	%	28,09

2. Характеристики объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, в том числе объектов, включенных в программы комплексного развития разных инфраструктур необходимых для развития территории в границах элемента планировочной структуры.

В границах территории проектирования присутствуют объекты капитального строительства местного значения:

- объекты капитального строительства жилого назначения;
- объекты капитального строительства социальной инфраструктуры;
- объекты капитального строительства инженерной инфраструктуры;
- объекты капитального строительства хозяйственного назначения.

К объектам капитального строительства жилого назначения относятся следующие объекты капитального строительства:

- многоквартирный жилой дом по адресу: Краснодарский край, г. Новороссийск, ул. Героев Десантников, д. 61 А, расположенный на земельном участке с кадастровым номером **23:47:0308002:270**:

№ п.п.	Наименование показателей	Значения
1	Год ввода в эксплуатацию	1984
2	Количество этажей	9
3	Количество жилых помещений	108
4	Площадь жилых помещений	5 712,60 м ²
5	Общая площадь всех помещений	6 439,40 м ²

6	Площадь земельного участка	1220 м ²
7	Площадь придомовой парковки	Не имеется
8	Площадь спортивной площадки	Не имеется
9	Площадь детской площадки	Не имеется

- многоквартирный жилой дом по адресу: Краснодарский край, г. Новороссийск, ул. Героев Десантников, д. 65 к. 1, расположенный на земельном участке с кадастровым номером 23:47:0308002:191:

№ п.п.	Наименование показателей	Значения
1	Год ввода в эксплуатацию	1989
2	Количество этажей	9
3	Количество жилых помещений	116
4	Площадь жилых помещений	7 073,30 м ²
5	Общая площадь всех помещений	8 366,38 м ²
6	Площадь земельного участка	1 117 м ²
7	Площадь придомовой парковки	Не имеется
8	Площадь спортивной площадки	Не имеется
9	Площадь детской площадки	Есть

- многоквартирный жилой дом по адресу: Краснодарский край, г. Новороссийск, ул. Героев Десантников, д. 65 к. 2, расположенный на земельном участке с кадастровым номером 23:47:0308002:61:

№ п.п.	Наименование показателей	Значения
1	Год ввода в эксплуатацию	1989
2	Количество этажей	9
3	Количество жилых помещений	58
4	Площадь жилых помещений	3 520,80 м ²
5	Общая площадь всех помещений	3 988,70 м ²
6	Площадь земельного участка	1 269 м ²
7	Площадь придомовой парковки	Не имеется
8	Площадь спортивной площадки	Не имеется
9	Площадь детской площадки	Не имеется

- многоквартирный жилой дом по адресу: Краснодарский край, г. Новороссийск, ул. Героев Десантников, д. 65 к. 3, расположенный на земельном участке с кадастровым номером 23:47:0308002:1275:

№ п.п.	Наименование показателей	Значения
1	Год ввода в эксплуатацию	1988
2	Количество этажей	9
3	Количество жилых помещений	53
4	Площадь жилых помещений	2 657,30 м ²
5	Общая площадь всех помещений	2 994,2 м ²
6	Площадь земельного участка	1 138 м ²
7	Площадь придомовой парковки	Не имеется
8	Площадь спортивной площадки	Не имеется
9	Площадь детской площадки	Не имеется

- многоквартирный жилой дом по адресу: Краснодарский край, г. Новороссийск, ул. Куникова, д. 50 А, расположенный на земельном участке с кадастровым номером **23:47:0308002:278**;

№ п.п.	Наименование показателей	Значения
1	Год ввода в эксплуатацию	1982
2	Количество этажей	9
3	Количество жилых помещений	170
4	Площадь жилых помещений	4 311,40 м ²
5	Общая площадь всех помещений	5 307,80 м ²
6	Площадь земельного участка	2 273 м ²
7	Площадь придомовой парковки	0 м ²
8	Площадь спортивной площадки	Не имеется
9	Площадь детской площадки	есть

К объектам капитального строительства социальной инфраструктуры относятся следующие объекты капитального строительства:

- магазин по адресу: край Краснодарский, г. Новороссийск, ул. Героев Десантников, 65, корп. 1, расположенный на земельном участке площадью 841 м² с кадастровым номером **23:47:0308002:92**;

- объект спортивного назначения – спортивная площадка, по адресу: Краснодарский край, г. Новороссийск, ул. Героев Десантников, д. 61А, расположенный на земельном участке площадью 555 м² с кадастровым номером **23:47:0308002:7462**.

К объектам капитального строительства инженерной инфраструктуры относятся следующие объекты капитального строительства:

- объект инженерной инфраструктуры - распределительная подстанция, учтенная в ЕГРН по адресу: Краснодарский край, г.Новороссийск, Южный р-н, ул.Куникова, №50а, РП-7, общей площадью 73,8 м², с кадастровым номером **23:47:0308002:1759**, расположенная на земельном участке площадью 138 м² с кадастровым номером **23:47:0308002:1570**;

К объектам капитального строительства хозяйственной инфраструктуры относятся следующие объекты капитального строительства:

- объект для обслуживания жилой застройки по адресу: Краснодарский край, г. Новороссийск, ул. Героев Десантников, д. 65/3, расположенный на земельном участке площадью 327 м² с кадастровым номером **23:47:0308002:7364**;

- гаражи, неучтенные в ЕГРН, но расположенные на следующих земельных участках:

№ п.п.	Кадастровый номер	Адрес	Общая площадь
1	23:47:0308002:7083	Краснодарский край, г. Новороссийск, ул. Героев Десантников, 61 а, ГСК -34 гаражный бокс №6	38 м ²
2	23:47:0308002:7163	Краснодарский край, г. Новороссийск, ул. Героев Десантников, 61 а, ГСК-34, гаражный бокс №5	37 м ²
3	23:47:0308002:7085	Краснодарский край, г. Новороссийск, ул. Героев Десантников, 61а, ГСК-34, гаражный бокс №4	20 м ²
4	23:47:0308002:7084	Краснодарский край, г.Новороссийск, ул.Героев Десантников, 61а, ГСК-34, гаражный бокс №3	21 м ²
5	23:47:0308002:5900	Краснодарский край, г. Новороссийск, ул. Героев Десантников, 61а, ГСК № 34, гаражный бокс №2	27 м ²

6	23:47:0308002:1471	Краснодарский край, г. Новороссийск, ул. Героев Десантников, в районе жилого дома №61-а, в системе микрорайона №7	184 м ²
7	23:47:0308002:7082	Краснодарский край, г.Новороссийск, ул.Героев Десантников, 61а, ГСК-34, гаражный бокс №1	26 м ²

МАУ "УПРАВЛЕНИЕ ПО РАЗВИТИЮ НОВЫХ И РАНЕЕ ЗАСТРОЕННЫХ ТЕРРИТОРИЙ И ИНЖЕНЕРНЫХ КОММУНИКАЦИЙ"

**ПРОЕКТ О РАЗРАБОТКЕ ДОКУМЕНТАЦИИ ПО
ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ (ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ И
ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ) ДЛЯ ИЗМЕНЕНИЯ ГРАНИЦ
ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ, РАСПОЛОЖЕННЫХ В
ГРАНИЦАХ УЛИЦЫ ГЕРОЕВ ДЕСАНТНИКОВ, УЛИЦЫ
КУНИКОВА В ГОРОДЕ НОВОРОССИЙСКЕ**

**ТОМ 2.
МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ ПРОЕКТА
ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ.**



Взам.инв.№

Подпись дата

Инв.№ подл.

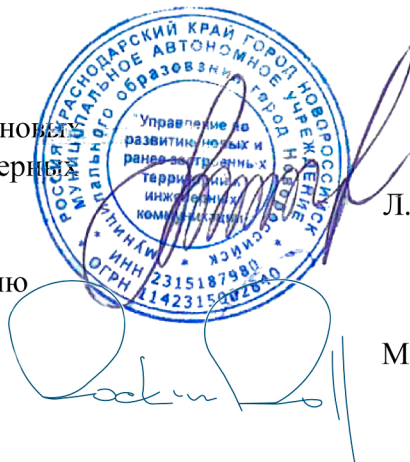
г. НОВОРОССИЙСК
2022г.

**ПРОЕКТ О РАЗРАБОТКЕ ДОКУМЕНТАЦИИ ПО
ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ (ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ И
ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ) ДЛЯ ИЗМЕНЕНИЯ ГРАНИЦ
ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ, РАСПОЛОЖЕННЫХ В
ГРАНИЦАХ УЛИЦЫ ГЕРОЕВ ДЕСАНТНИКОВ, УЛИЦЫ
КУНИКОВА В ГОРОДЕ НОВОРОССИЙСКЕ**

**ТОМ 2.
МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ ПРОЕКТА
ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ.**

Директор МАУ "Управление по развитию новых и ранее застроенных территорий, и инженерных коммуникаций"

Начальник отдела разработки проектов планировки МАУ "Управление по развитию новых и ранее застроенных территорий, и инженерных коммуникаций"



Л.В. Обламская

М.А. Казаков

СОСТАВ

ПРОЕКТА О РАЗРАБОТКЕ ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ (ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ И ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ) ДЛЯ ИЗМЕНЕНИЯ ГРАНИЦ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ, РАСПОЛОЖЕННЫХ В ГРАНИЦАХ УЛИЦЫ ГЕРОЕВ ДЕСАНТНИКОВ, УЛИЦЫ КУНИКОВА В ГОРОДЕ НОВОРОССИЙСКЕ.

№ п/п	Наименование документов	Кол-во док-тов	Кол-во листов	Номера страниц
ТОМ 1. Проект планировки территории. Основная часть.				
1	Раздел 1. Проект планировки территории. Графическая часть.	1	2	2-4
2	Раздел 2. Проект планировки территории. Текстовая часть.	1	8	5-13
ТОМ 2. Материалы по обоснованию проекта планировки территории.				
3	Раздел 3. Материалы по обоснованию проекта планировки территории. Графическая часть.	1	7	3-10
4	Раздел 4. Материалы по обоснованию проекта планировки территории. Текстовая часть.	1	30	12-41
5	Исходные материалы для проектирования	1	3	42-44
ТОМ 3. Проект межевания территории. Основная часть.				
6	Раздел 1. Проект межевания территории. Текстовая часть.	1	11	5-16
7	Раздел 2. Проект межевания территории. Графическая часть.	1	1	18-19
ТОМ 4. Материалы по обоснованию проекта межевания территории.				
8	Раздел 3. Материалы по обоснованию проекта межевания территории. Графическая часть.	1	1	5-6
9	Раздел 4. Материалы по обоснованию проекта межевания территории. Текстовая часть.	1	3	8-10
10	Исходные материалы для проектирования	1	3	11-13

Содержание Тома 2.**Материалы по обоснованию проекта планировки территории.****Раздел 3. Материалы по обоснованию проекта планировки территории.****Графическая часть.**

№ п/п	Наименование чертежа	Масштаб	Лист	Страница	Марка чертежа
1	Ситуационный план	б/м	1	3	ПП
2	Схема расположения элементов планировочной структуры	1:5000	2	4	ПП
3	Схема организации движения транспорта и пешеходов, улично-дорожной сети	1:500	3	5	ПП
4	Схема границ территорий объектов культурного наследия, зон с особыми условиями использования территорий, лесничеств, границ территорий подверженных риску возникновения ЧС, природного и техногенного характера	1:1000	4	6	ПП
5	Схема границ территории, подверженных риску возникновения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера	1:1000	5	7	ПП
6	Схема отображения местоположения существующих объектов капитального строительства. Варианты планировочных решений застройки территории	1:500	6	8	ПП
7	Схема вертикальной планировки территории, инженерной подготовки и инженерной защиты	1:1000	7	9	ПП

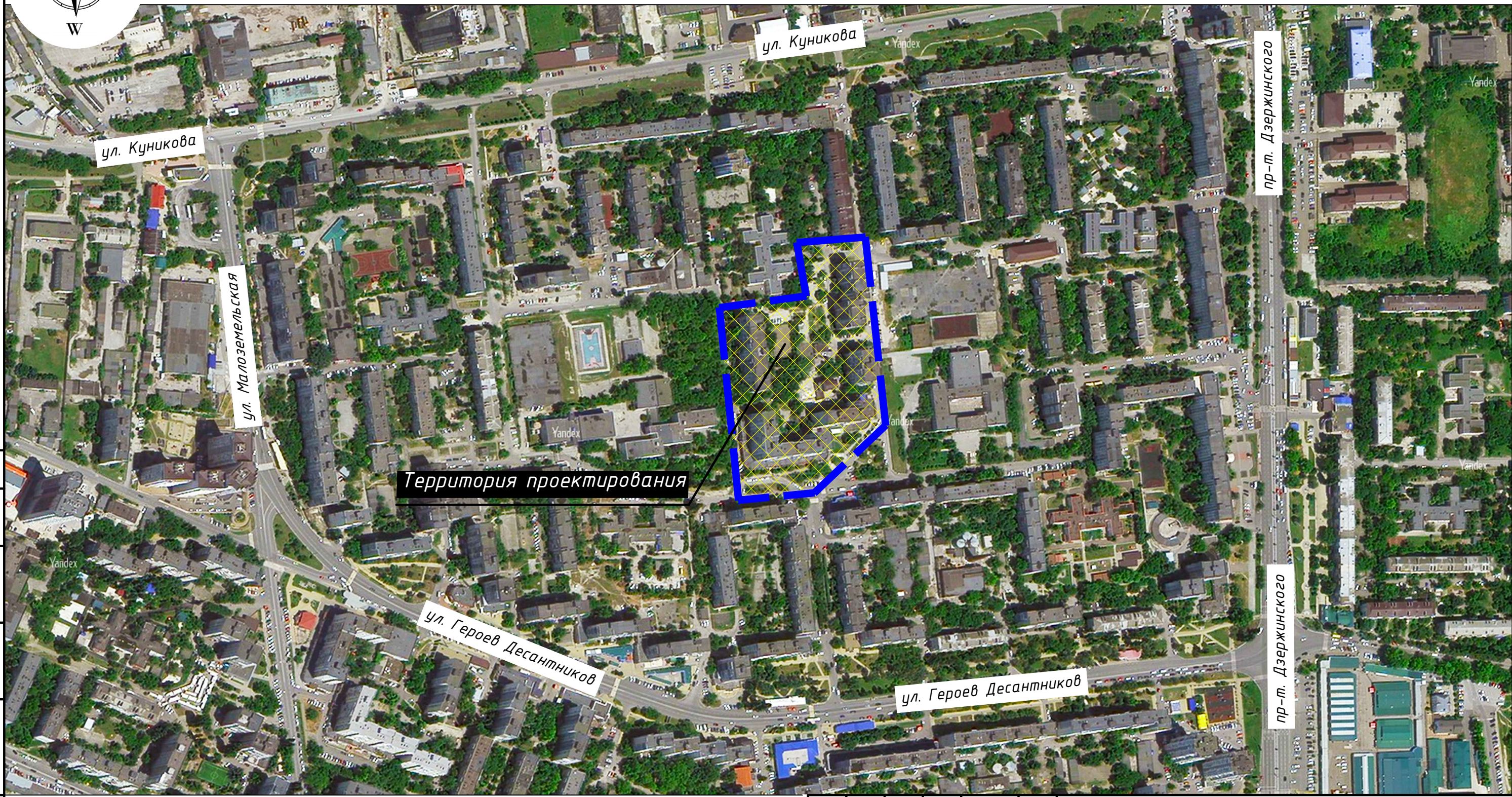
Раздел 4. Материалы по обоснованию проекта планировки территории.**Текстовая часть.**

№ п/п	Наименование	Стр.
1	Введение	12-13
2	1. Результаты инженерных изысканий для подготовки документации по планировке территории.	13-20
3	2. Обоснование определения границ зоны планируемого размещения объектов капитального строительства.	20-23
4	3. Обоснование соответствия планируемых параметров, местоположения и назначения объектов регионального значения, объектов местного значения нормативам градостроительного проектирования и требованиям градостроительных регламентов, а также расчетным показателям минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетным показателям максимально допустимого уровня территориальной доступности таких объектов для населения.	23-25
5	4. Перечень мероприятий по защите территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, в том числе по обеспечению пожарной безопасности и по гражданской обороне.	26-28

6	5. Перечень мероприятий по охране окружающей среды.	28-33
7	6. Обоснование очередности планируемого развития территории.	33-34
8	7. Фотоматериалы	35-41
9	8. Исходные материалы для проектирования	42-44

**ТОМ 2.
МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ
ТЕРРИТОРИИ.**

**Раздел 3. Материалы по обоснованию проекта планировки территории.
Графическая часть.**



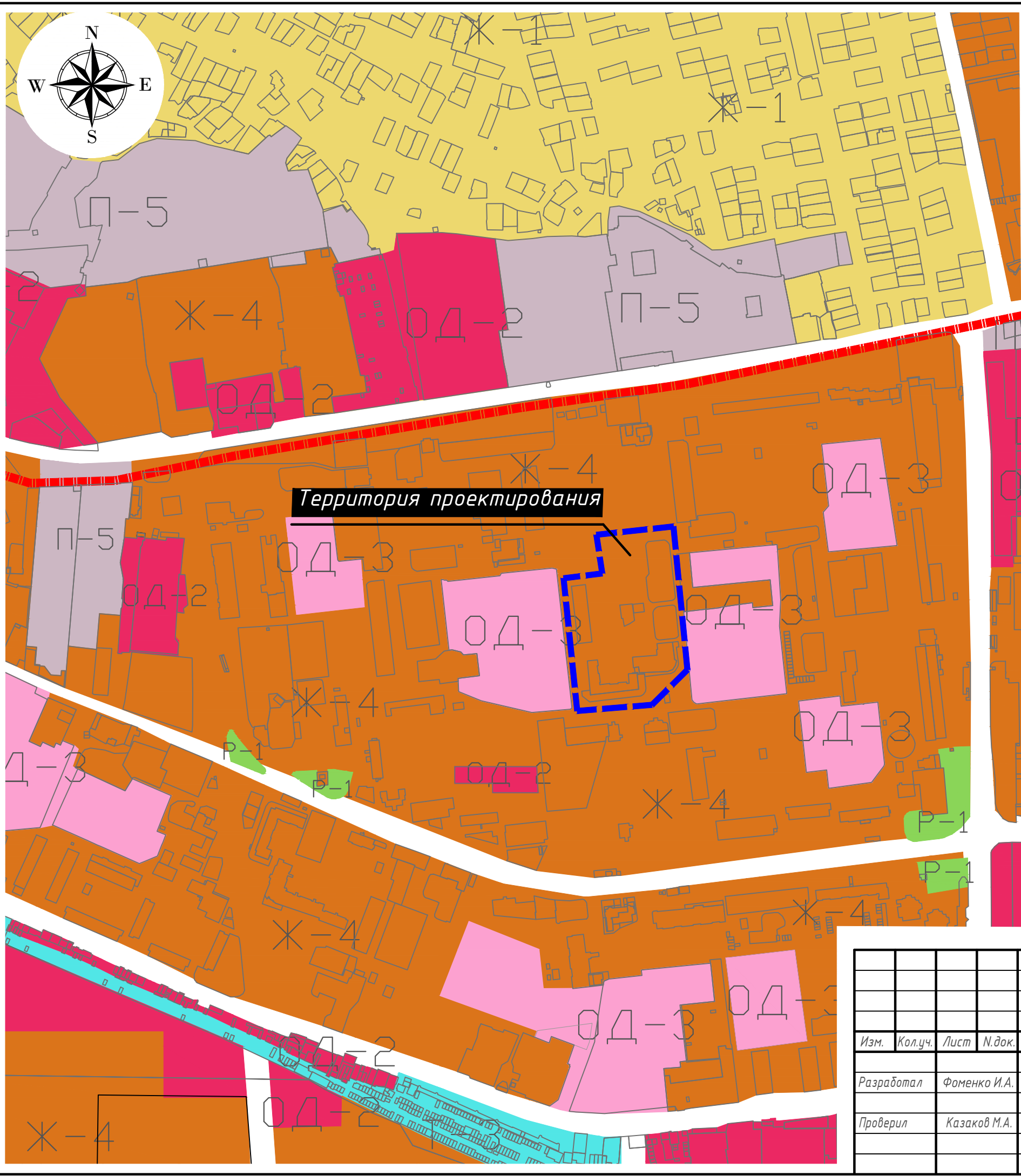
Согласовано:

Взам. инв. N









Подпись и дата

Инв. N подл.

						4210/21-ППиПМ			
						Документация по планировке территории(проект планировки и проект межевания) для изменения границ земельных участков расположенных в границах ул. Героев Десантников, ул. Куникова в г. Новоросийске			
Изм.	Кол.уч.	Лист	Н.док.	Подп.	Дата	Материалы по обоснованию проекта планировки территории	Стадия	Лист	Листов
								1	7
Разработал		Фоменко И.А.		<i>[Signature]</i>	03.22	Ситуационный план б.м.	МАУ "Управление по развитию новых и ранее застроенных территорий и инженерных коммуникаций"		
Проверил		Казаков М.А.		<i>[Signature]</i>	03.22				





УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:


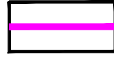
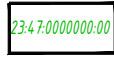







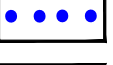




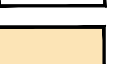

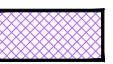


-  - Граница территории, в отношении которой осуществляется подготовка проекта планировки
-  - Ж-4 - Зона застройки многоквартирными жилыми домами
-  - ОД-2 - Зона общественного центра местного значения
-  - Ж-1 - Зона застройки индивидуальными жилыми домами с приусадебными участками
-  - ОД-3 - Зона объектов образования и научных комплексов
-  - П-5 - Зона предприятий, производств и объектов V класса опасности СЗЗ - 5метров
-  - Р-1 - Зона парков, скверов, бульваров, озеленения общего назначения
-  - Т-3 - Зона объектов автомобильного транспорта

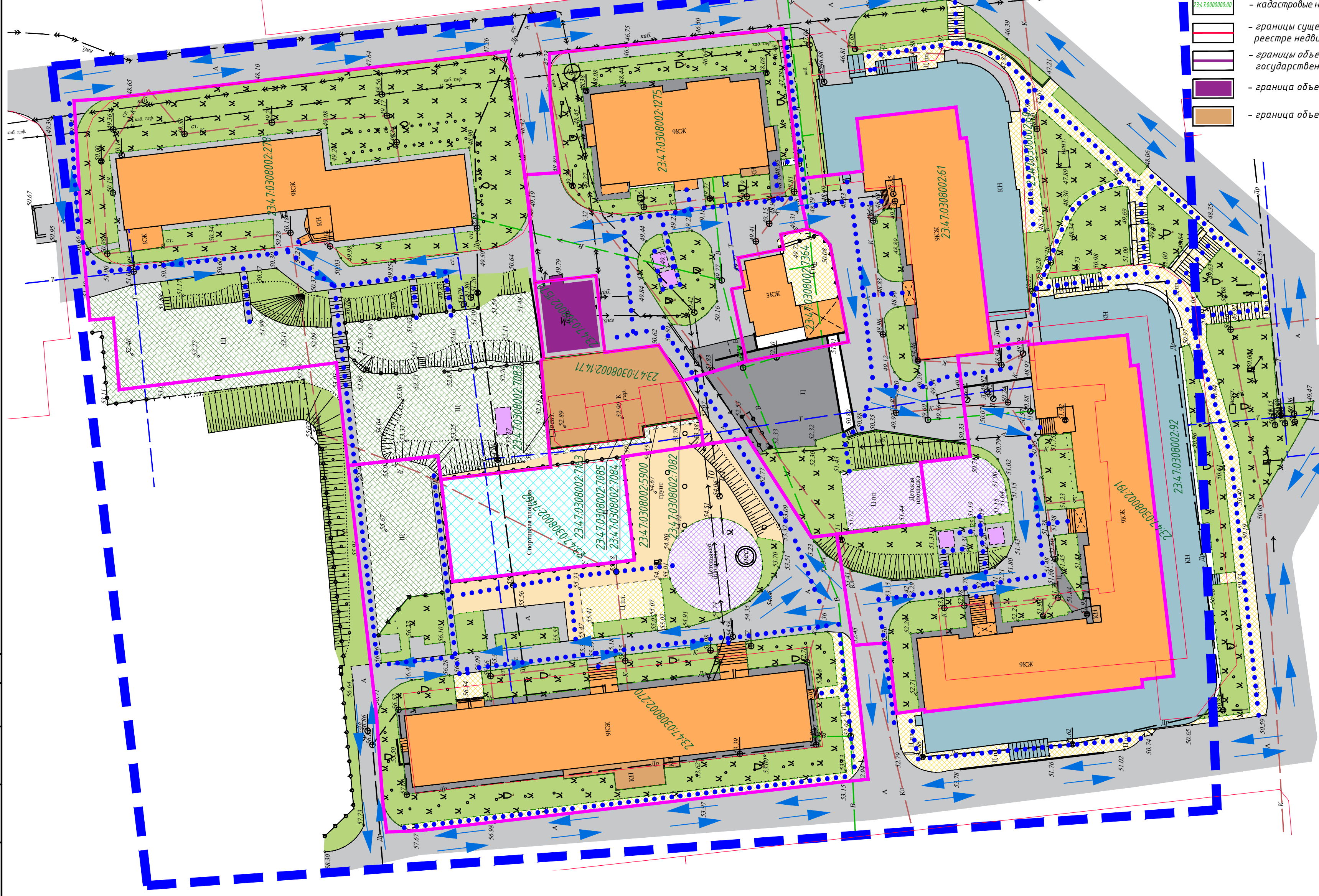
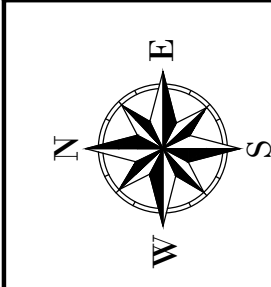
Территория проектирования

Согласовано:	
Взам. инв. N	
Подпись и дата	
Инв. N подл.	

						4210/21-ППиПМ			
						Документация по планировке территории(проект планировки и проект межевания) для изменения границ земельных участков расположенных в границах ул. Героев Десантников, ул. Куникова в г. Новороссийске			
Изм.	Кол.уч.	Лист	Н.док.	Подп.	Дата	Материалы по обоснованию проекта планировки территории	Стадия	Лист	Листов
								2	
Разработал	Фоменко И.А.				03.22	Схема расположения элементов планировочной структуры М 1:5000	МАУ "Управление по развитию новых и ранее застроенных территорий и инженерных коммуникаций"		
Проверил	Казаков М.А.				03.22				

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

-  - граница территории, в отношении которой осуществляется подготовка проекта планировки
-  - граница формируемых участков
-  - кадастровые номера земельных участков, учтенных в ЕГРН
-  - границы существующих земельных участков, учтенных в Едином государственном реестре недвижимости
-  - границы объектов капитального строительства, учтенных в Едином государственном реестре недвижимости
-  - граница объектов инженерного назначения
-  - граница объектов хозяйственного назначения
-  - граница объектов капитального строительства общественно-делового назначения
-  - граница объектов некапитального строительства
-  - направление движения транспорта
-  - пути пешеходного движения
-  - асфальтовое покрытие
-  - цементное покрытие
-  - территория озеленения
-  - плиточное покрытие
-  - пешеходный переход
-  - грунтовое покрытие
-  - покрытие щебнем
-  - территория детской площадки
-  - территория спортивной площадки

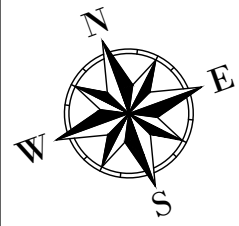



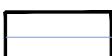
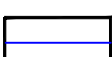
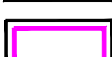
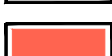



ПРИМЕЧАНИЯ

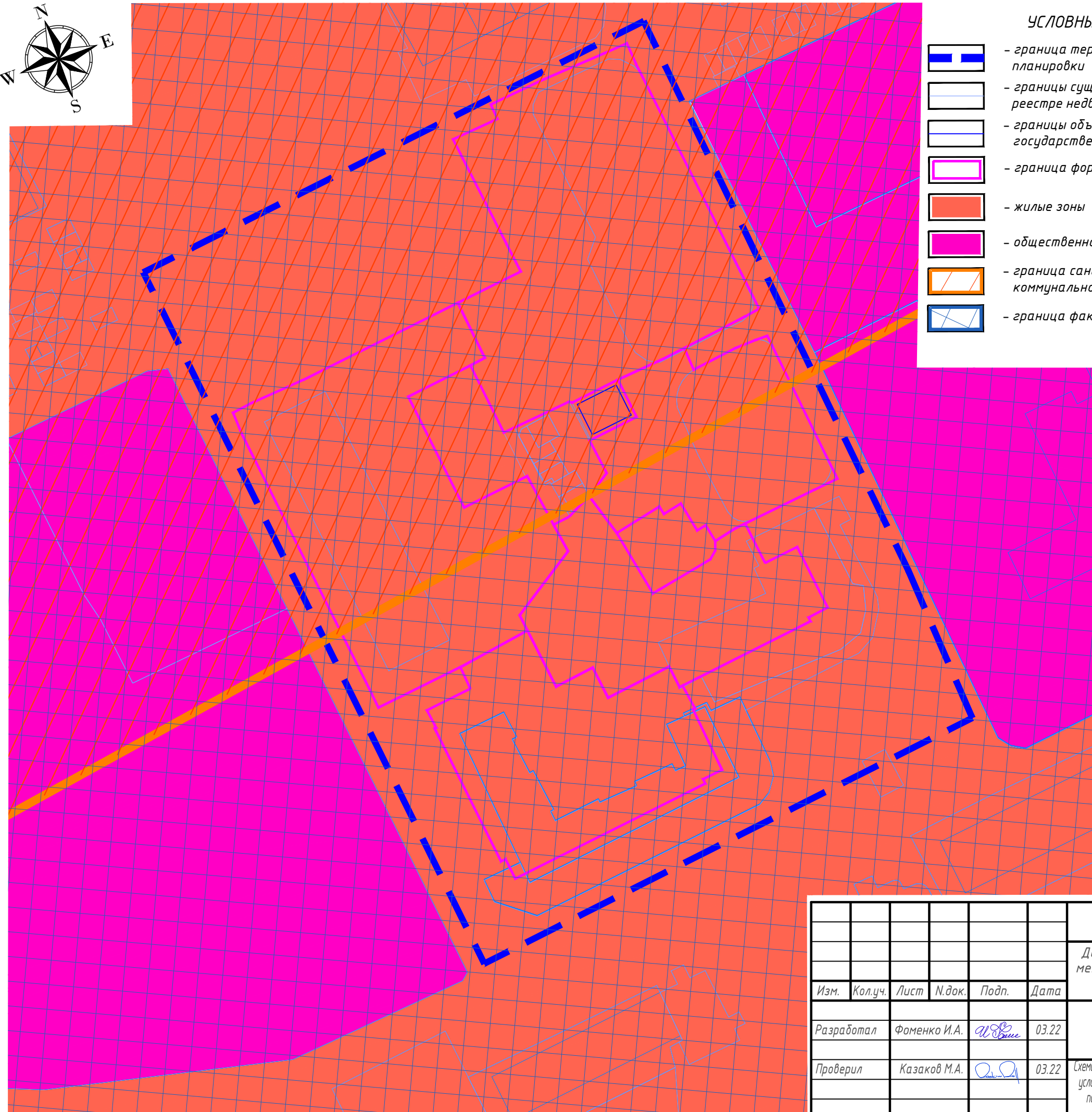
1. Основным объектом, расположенным в зоне проектирования, является жилая застройка в границах ул. Героев Десантников, ул. Куникова в г. Новороссийске.

Согласовано:	
Взам. инв. Н	
Подпись и дата	
Инв. Н подл.	

						4210/21-ППИПМ			
						Документация по планировке территории (проект планировки и проект межевания) для изменения границ земельных участков расположенных в границах ул. Героев Десантников, ул. Куникова в г. Новороссийске			
Изм.	Колуч.	Лист	Н.док.	Подп.	Дата	Проект планировки территории. Материалы по обоснованию.	Стадия	Лист	Листов
Разработал	Фоменко И.А.				03.22			3	
Проверил	Казаков М.А.				03.22		Схема организации движения транспорта и пешеходов, улочно-дорожной сети. М 1:500		
						МАУ "Управление по развитию новых и ранее застроенных территорий и инженерных коммуникаций"			





- УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ**
-  - граница территории, в отношении которой осуществляется подготовка проекта планировки
 -  - границы существующих земельных участков, учтенных в Едином государственном реестре недвижимости
 -  - границы объектов капитального строительства, учтенных в Едином государственном реестре недвижимости
 -  - граница формируемого земельного участка
 -  - жилые зоны
 -  - общественно-деловые зоны планируемого размещения
 -  - граница санитарно-защитной зоны от объектов промышленности, коммунально-складского и спецназначения
 -  - граница фактического затопления 2012 года, предоставленная заказчиком

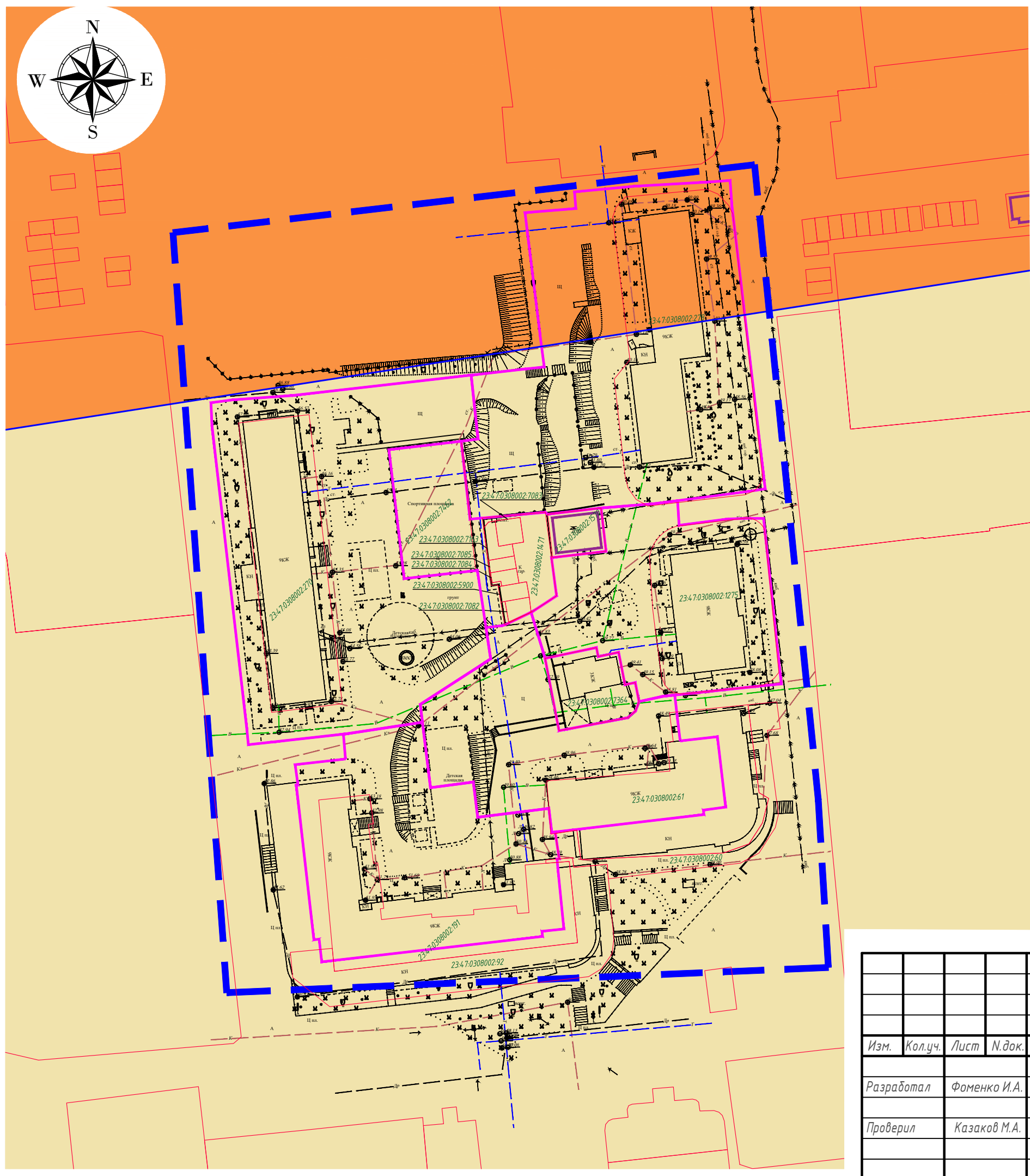








ПРИМЕЧАНИЯ

1. Границы зон планируемого размещения линейных объектов, подлежащих реконструкции в связи с изменением местоположения - отсутствуют.
2. Границы территорий объектов культурного наследия, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации в границах проектируемой территории отсутствуют.
3. Границы территорий выявленных объектов культурного наследия в границах проектируемой территории отсутствуют.
4. Границы особо охраняемых природных территорий, границы лесничеств отсутствуют.

Согласовано:	
Взам. инв. N	
Подпись и дата	
Инв. N подл.	

						4-210/21-ППиПМ			
						Документация по планировке территории (проект планировки и проект межевания) для изменения границ земельных участков расположенных в границах ул. Героев Десантников, ул. Куникова в г. Новороссийске			
Изм.	Кол.уч.	Лист	Н.док.	Подп.	Дата	Проект планировки территории. Материалы по обоснованию.	Стадия	Лист	Листов
								4	
Разработал		Фоменко И.А.			03.22	Схема границ территории объектов культурного наследия, зон с особыми условиями использования территорий, лесничеств, границ территорий подверженных риску возникновения ЧС, природного и техногенного характера. М 1:10000	МАУ "Управление по развитию новых и ранее застроенных территорий и инженерных коммуникаций"		
Проверил		Казаков М.А.			03.22				

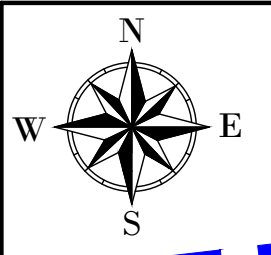


- УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ**
-  - граница территории, в отношении которой осуществляется подготовка проекта планировки
 -  - границы существующих земельных участков, учтенных в Едином государственном реестре недвижимости
 -  - границы капитальных объектов, учтенных в Едином государственном реестре недвижимости
 -  - граница формируемого участка
 -  - зона жёсткого контроля 1
 -  - зона населенного пункта

- ПРИМЕЧАНИЯ**
1. Границы зон планируемого размещения линейных объектов, подлежащих реконструкции в связи с изменением их местоположения проектом не предусмотрено.
 2. Зона жёсткого контроля 1 установлена в связи с близким месторасположением АЗС №3 000 "Дюрсо".

Согласовано:	
Взам. инв. N	
Подпись и дата	
Инв. N подл.	

						4210/21-ППиПМ			
						Документация по планировке территории (проект планировки и проект межевания) для изменения границ земельных участков расположенных в границах ул. Героев Десантников, ул. Куникова в г. Новороссийске			
Изм.	Кол.уч.	Лист	Н.док.	Подп.	Дата	Материалы по обоснованию проекта планировки территории	Стадия	Лист	Листов
								5	
Разработал				И.А. Фоменко	03.22		Схема границ территории, подверженных риску возникновения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера М 1:1000	МАУ "Управление по развитию новых и ранее застроенных территорий и инженерных коммуникаций"	
Проверил				М.А. Казаков	03.22				

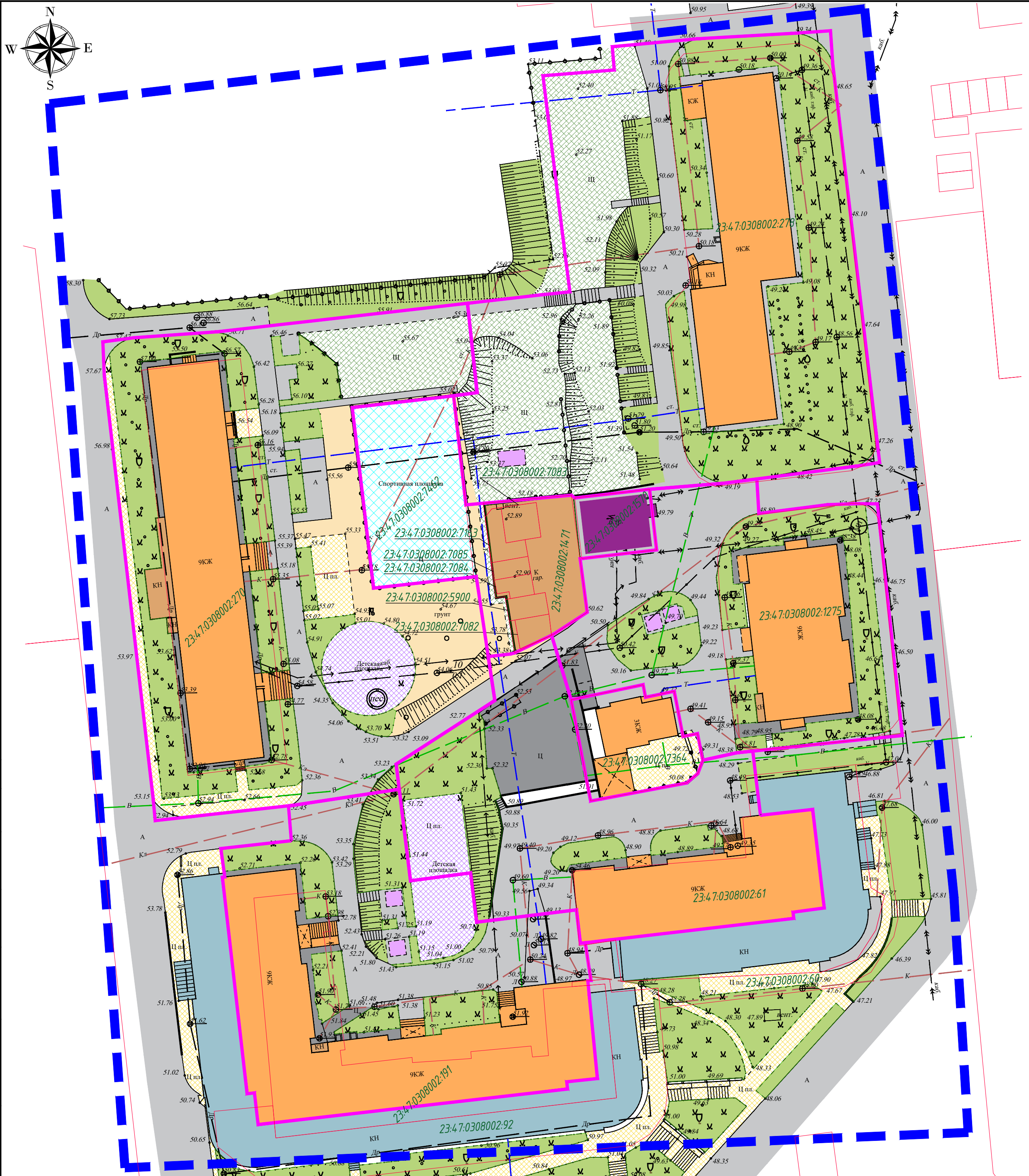


УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

-  - граница территории, в отношении которой осуществляется подготовка проекта планировки
-  - границы существующих земельных участков, учтенных в Едином государственном реестре недвижимости
-  - границы объектов капитального строительства, учтенных в Едином государственном реестре недвижимости
-  - кадастровые номера земельных участков, учтенных в ЕГРН
-  - границы формируемых земельных участков
-  - асфальтовое покрытие
-  - цементное покрытие
-  - территория озеленения
-  - территория детской площадки
-  - территория спортивной площадки
-  - покрытие цветной плиткой
-  - грунтовое покрытие
-  - покрытие щебнем
-  - граница объектов капитального жилого строительства
-  - граница объектов капитального строительства инженерной инфраструктуры
-  - граница объектов хозяйственного назначения
-  - граница объектов капитального строительства общественно-делового назначения
-  - граница объектов некапитального строительства
-  - подземная линия связи
-  - подземная линия газопровода
-  - подземная линия водопровода
-  - подземная линия электропередачи низкого напряжения
-  - подземная линия электропередачи высокого напряжения
-  - подземная сеть канализации

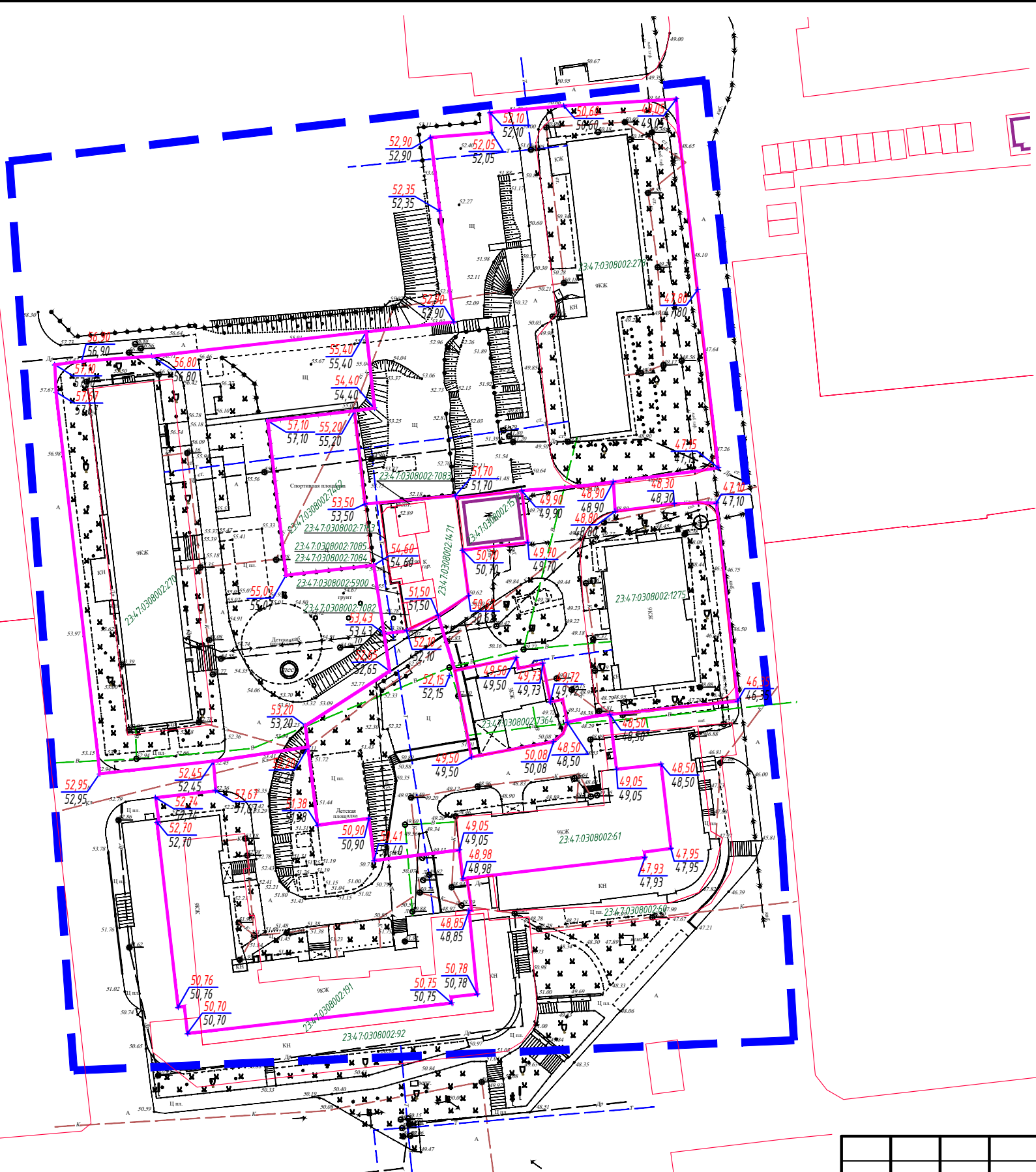
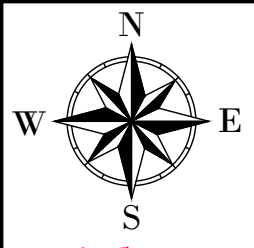
ПРИМЕЧАНИЯ

1. Инженерно-геодезические изыскания выполнены МАУ "Управление по развитию новых и ранее застроенных территорий и инженерных коммуникаций" в ноябре 2021г. Система координат МСК-23. Система высот Балтийская 1977г.
2. Линейные объекты и объекты, подлежащие сносу, объекты незавершенного строительства, а так же проходы к водным объектам общего пользования и их береговым полосам проектом не предусмотрены.
3. Объекты капитального строительства подлежащие сносу (или) демонтажу проектом не предусмотрены.
4. Границы земельных участков с номерами нанесены в соответствии с данными ФГБУ "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Краснодарскому краю по состоянию на 2021 год.
5. Объект расположен в границах муниципального образования г. Новороссийск.
6. Перечень координат характерных точек пересечений границ зон планируемого размещения линейного объекта с объектом капитального строительства, представлена в таблице 6.1. Том 2.






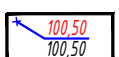
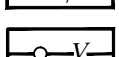
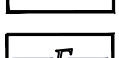
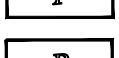
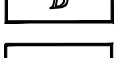
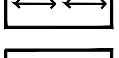
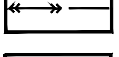



Согласовано:
Взам. инв. №
Подпись и дата
Инв. № подл.

						4210/21-ППИПМ			
						Документация по планировке территории (проект планировки и проект межевания) для изменения границ земельных участков расположенных в границах ул. Героев Десантников, ул. Куникова в г. Новороссийске			
Изм.	Колуч.	Лист	Н.доп.	Подп.	Дата	Проект планировки территории. Материалы по обоснованию.	Студия	Лист	Листов
Разработал	Фоменко И.А.				03.22			6	
Проверил	Казаков М.А.				03.22	Схема отображения местоположения существующих объектов капитального строительства. Варианты планировочных решений застройки территории. М.1:500.	МАУ "Управление по развитию новых и ранее застроенных территорий и инженерных коммуникаций"		



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

-  - граница территории, в отношении которой осуществляется подготовка проекта планировки
-  - границы существующих земельных участков, учтенных в Едином государственном реестре недвижимости
-  - границы объектов капитального строительства, учтенных в Едином государственном реестре недвижимости
-  - кадастровые номера земельных участков, учтенных в ЕГРН
-  - граница формируемого земельного участка
-  - проектная отметка
-  - существующая отметка
-  - подземная линия связи
-  - подземная линия газопровода
-  - подземная линия водопровода
-  - подземная линия электропередачи низкого напряжения
-  - подземная линия электропередачи высокого напряжения
-  - подземная сеть канализации

Согласовано:



Взам. инв. N

Подпись и дата

Инв. N подл.

ПРИМЕЧАНИЯ

1. Инженерно-геодезические изыскания выполнены МАУ "Управление по развитию новых и ранее застроенных территорий и инженерных коммуникаций" в феврале 2022г. Система координат МСК-23. Система высот Балтийская 1977г.
2. Линейных объекты, подлежащих реконструкции в связи с изменением их местоположения проектом не предусмотрены.
3. Границы земельных участков с номерами нанесены в соответствии с данными ФГБУ "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Краснодарскому краю по состоянию на 2022 год.

						4.210/21-П/П/ПМ			
						Документация по планировке территории(проект планировки и проект межевания) для изменения границ земельных участков расположенных в границах ул. Героев Десантников, ул. Куникова в г. Новороссийске			
Изм.	Кол.уч.	Лист	Н.док.	Подп.	Дата	Проект планировки территории. Материалы по обоснованию.	Стадия	Лист	Листов
Разработал		Фоменко И.А.			03.22			7	
Проверил		Казаков М.А.			03.22				
						Схема вертикальной планировки территории, инженерной подготовки и инженерной защиты М 1:1000		МАУ "Управление по развитию новых и ранее застроенных территорий и инженерных коммуникаций"	

**ТОМ 2.
МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ
ТЕРРИТОРИИ.**

**Раздел 4 Материалы по обоснованию проекта планировки территории.
Пояснительная записка.**

Введение.

Подготовка документации по планировке территории осуществляется в целях обеспечения устойчивого развития территорий, выделения элементов планировочной структуры (кварталов, микрорайонов, иных планировочных элементов), установления границ земельных участков, на которых расположены объекты капитального строительства – многоквартирные жилые дома и объекты хозяйственного назначения.

Документация по планировке территории разработана на основании:

Постановление администрации муниципального образования город Новороссийск от **14.07.2021** года № **4210** «О разработке документации по планировке территории (проект планировки и проект межевания) для изменения границ земельных участков, расположенных в границах ул. Героев Десантников, ул. Куникова в г. Новороссийске», с соблюдением следующих документов:

- Градостроительный кодекс Российской Федерации;
- Земельный кодекс Российской Федерации;
- СП 42.13330.2016. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*;
- Региональные нормативы градостроительного проектирования Краснодарского края;
- Нормативы градостроительного проектирования муниципального образования город Новороссийск Краснодарского края, утвержденные Решением городской Думы №119 от 22.11.2016 г;
- Генеральный план городского округа муниципального образования город Новороссийск;
- Правила Землепользования и Застройки муниципального образования город Новороссийск.

Проектируемая территория расположена в южной части муниципального образования город Новороссийск.

Площадь территории в границах элемента планировочной структуры квартала, ограниченная внутриквартальным проездом, территорией школы №19, территорией детского сада №49 «Березка», территорией школы №33 на территории муниципального образования город Новороссийск, расположенную в границах кадастрового квартала 23:47:0308002 составляет – 2,754 га.

Проект планировки территории жилой застройки разработан на основе инженерных изысканий:

- инженерно-геодезические изыскания, выполненные МАУ «Управление по развитию новых и ранее застроенных территорий» в 2022 г.

Рельеф территории проектирования с общим уклоном в юго-восточном направлении. Максимальная отметка высоты 57.47 м над уровнем моря (в северо-западной части территории проектирования), минимальная 45.81 м над уровнем моря (в юго-восточной части территории проектирования).

При разработке проекта учтены градостроительные требования и планировочные решения:

- «Генеральный план муниципального образования город Новороссийск», утвержденного Решением городской думы муниципального образования город Новороссийск от 24 ноября 2020 года №44;
- «Правила землепользования и застройки городского округа муниципального образования города Новороссийск» от 23.11.2021 года №182;
- «Нормативы градостроительного проектирования муниципального образования города Новороссийск Краснодарского края» от 22.11.2016 года №119;

Проектными решениями настоящей документации предлагается внутри этого квартала уточнить границы земельных участков под каждый многоквартирный дом в границах проектируемой территории.

Данное решение обосновано:

- интенсивностью многоквартирного жилищного строительства в границах муниципального образования город Новороссийск;
- дефицитом территорий для комплексного многоэтажного жилищного строительства;
- комфортным благоустройством территории существующей застройки.

Основной задачей проекта является:

- обеспечение устойчивого развития территории;
- определения местоположения границ, образуемых и изменяемых земельных участков;
- повышения эффективности использования территории элемента планировочной структуры.

Данным проектом решаются вопросы:

- определения и уточнения линий регулирования застройки;
- уточнения показателей плотности и параметров застройки;
- определения границ общедомовой территории многоквартирных жилых домов.

В проекте разработана планировочная структура территории во взаимосвязи с прилегающей сложившейся застройкой и с учетом влияния зон планировочных ограничений.

При разработке проектных решений учитывались данные кадастрового учета земель на период проектирования (февраль 2022 г.).

Проект планировки территории является основой для разработки проектов межевания территорий, проектов застройки жилых кварталов, общественных центров и других элементов планировочной структуры.

1. Результаты инженерных изысканий для подготовки документации по планировке территории.

1.1 Краткая характеристика климатических условий проектируемой территории.

Район размещения элемента планировочной структуры местного значения расположен в юго-западной части Краснодарского края, на южной границе климатического пояса умеренных широт.

Согласно климатическому районированию по СП 131.13330.2012 рассматриваемая территория относится к **району III и к подрайону Б**.

Важным фактором, влияющим на климат, является циркуляция атмосферы. Территория района изысканий находится в районе взаимодействия различных систем циркуляции, воздушные массы здесь могут быть самыми различными по своим физическим свойствам и по происхождению, однако преобладающими являются массы континентального воздуха умеренных широт.

Сложные физико-географические условия, разнообразие ландшафта, близость незамерзающего моря и системы высоких хребтов Кавказа вносят ряд изменений в общую циркуляцию воздушных масс, и объясняет своеобразные климатические условия территории исследуемого района. Климат здесь ближе всего к средиземноморскому, который характеризуется умеренно жарким сухим летом и влажным холодным полугодием.

Район размещения линейного объекта защищен системой высоких хребтов Кавказа от восточных континентальных воздействий, а непосредственная близость моря способствует сглаживанию температурного режима. Между сезонами года в этом районе нет отчетливых границ. Устойчивый переход среднесуточной температуры воздуха ниже 0 °С отсутствует. Средняя температура самого холодного месяца, января, положительная. Поэтому, начало зимы условно приходится на вторую декаду декабря, окончание на конец февраля – начало марта.

Зима характеризуется неустойчивой погодой и повышенной увлажненностью, т.к. циклоны, зарождающиеся на Средиземном море, приносят теплый влажный воздух с осадками. Однако, в тот период возможны и довольно значительные для данного района похолодания, до минус 24 °С, наблюдающиеся, как правило, при заторах холодных континентальных и ультраполярных вторжений арктического воздуха с севера и северо-востока. Если мощность воздушных масс при этом превышает высоту хребта, то они способны

переваливать через горы, защищающие изучаемый район от холодных вторжений с континента, вызывая при этом явление боры.

Бора – холодный нисходящий ветер северо-восточного направления, отличающийся своей интенсивностью и разрушительной силой, возникает на Черноморском побережье от Анапы до Туапсе. Наиболее ярко проявляет себя в районе Новороссийска, где складывается классический комплекс орографических условий, благоприятных для развития этого явления. Образуется бора преимущественно в холодное время года.

Резкий эффект боры определяется прежде всего очень низкими температурами холодных вторжений в совокупности с большими скоростями ветра, имеющими порывистый характер. На общем теплом фоне побережья незамерзающего моря, она способствует возникновению опасных и особо опасных явлений, т.к. в ряде случаев сопровождается парением моря, образованием гололеда, изморози, сильным снегопадом и метелями.

Весна на территории изучаемого района ранняя, с возвратами холодов. Устойчивый переход температуры воздуха через 5 °С, характеризующий начало весны, осуществляется в первой декаде марта. Продолжается весна до начала-середины мая.

Ослабление межширотного обмена в летний период обеспечивает умеренно жаркую погоду летом и устойчивую тёплую – осень. Прорывы западных и южных циклонов нарушают такую погоду сильными ливневыми осадками.

Температура воздуха.

Среднегодовая температура воздуха на территории района размещения линейного объекта 11,9-13,0 °С. Средняя температура воздуха самого холодного месяца (января) положительная и составляет 1,8-2,9 °С, самого теплого месяца (июля) 22,9-23,9 °С.

Абсолютный минимум достигает минус 25,6 – минус 24,1 °С, абсолютный максимум 40,0 – 41,0 °С. Амплитуда колебаний абсолютных температур воздуха 65,6 – 65,1 °С.

Средняя максимальная температура наиболее жарких месяцев, июля, 28,1 – 28,5 °С, августа 28,3-28,6 °С.

Первые заморозки отмечаются в среднем в третьей декаде октября – первой декаде ноября, последние – в третьей декаде марта - первой декаде апреля. В отдельные годы первые заморозки возможны в первой-второй декаде октября, последние – в третьей декаде апреля – первой декаде мая, но вероятность таких величин не велика.

Устойчивый переход средней суточной температуры воздуха ниже 0 °С отсутствует. Однако возможны морозные периоды короткой длительности, когда минимальная температура воздуха может держаться даже ниже минус 10 °С в течение нескольких дней.

Величины, характеризующие температурный режим воздуха на исследуемой территории, приведены в таблице 1.1.

Таблица 1.1 Средние и экстремальные значения температуры воздуха, °С

Характеристика	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X	XI	XII	Год
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
Средняя температура воздуха, °С													
Новороссийск	2,9	3,1	6,1	11,0	16,2	20,6	24,0	23,9	19,4	14,2	8,9	5,3	13,0
Средний максимум температуры воздуха, °С													
Новороссийск	6,6	6,7	9,9	15,3	20,6	24,9	28,5	28,6	24,1	18,4	13,2	8,8	17,1
Абсолютный максимум температура воздуха, °С													
Новороссийск	18,1	22,2	26,7	29,8	34,2	37,1	41,0	39,6	36,3	34,5	25,5	21,9	41,0
	2001	1973	2008	2012	1904	2012	1971	2010	1897	1999	2010	1996	1971

Средняя из абсолютных максимумов температура воздуха, °С													
Новороссийск	13,6	14,3	18,2	23,3	27,5	30,5	33,8	33,5	29,9	25,4	20,6	16,3	34,8
Средний минимум температуры воздуха, °С													
Новороссийск	-0,1	0	2,8	7,7	12,6	16,9	19,8	19,8	15,3	10,3	5,7	2,1	9,4
Абсолютный минимум температуры воздуха, °С													
Новороссийск	-24,1	-20,6	-16,9	-5,6	0,5	6,0	11,0	9,0	1,3	-4,1	-17,9	-22,9	-24,1
	1935	1929	1898	1926	1915	1918	1912	1944	1902	1976	1953	1924	1935
Средняя из абсолютных минимумов температура воздуха, °С													
Новороссийск	-10,2	-9,7	-5,0	1,7	6,8	11,6	15,0	14,6	8,8	2,8	-3,0	-7,7	-13,5
Примечание – По м. ст. Новороссийск средние значения температуры воздуха приведены за период 1881-2013гг., экстремальные значения температуры воздуха за весь период наблюдений по 2016 г. включительно.													

Ветер.

Ветровой режим территории района определяется взаимодействием общей циркуляции атмосферы и орографическими особенностями местности.

В результате механического и термического влияния на воздушные течения рельефа местности и подстилающей поверхности в районе изысканий отчетливо проявляются периодические и непериодические местные ветры, которые являются одной из климатических особенностей этого района. Местная циркуляция района представлена, прежде всего горно-долинными ветрами. Горно-долинная циркуляция, особенно хорошо выражена в теплое полугодие, т.к. возникает обычно из-за термической неоднородности долин и склонов. Долинные ветры дуют днем вверх по долинам и склонам, горные ветры ночью, в обратном направлении. В течение суток возможна бризовая циркуляция, чему способствует различие в суточном ходе температуры воздуха над большой водной поверхностью и сушей.

Зимой суточная периодичность ветра в исследуемом районе практически отсутствует, а летом проявляется довольно значительно.

Морской бриз начинается спустя несколько часов после восхода солнца. Береговой бриз слабее морского, т.к. ночные контрасты температур между сушей и морем значительно меньше дневных.

Исключительное явление в ветровом режиме района – бора – холодный шквальный ветер северо-восточного направления. Он отличается своей интенсивностью и разрушительной силой, часто сопровождается резким понижением температуры, интенсивным снегопадом, метелью, гололедом. В теплый период, может иметь феновый характер, т.е. сопровождается резким повышением температуры и понижением относительной влажности. По данным м. ст. Новороссийск среднее число дней с борой составляет 48. Из этого числа на холодное полугодие приходится 31 день. Из года в год число дней с борой значительно колеблется. Наибольшее их число – 74, наименьшее – 21. В 85 % лет продолжительность одной боры изменяется в пределах 1-3 дней.

Повторяемость направлений ветра и штилей и розы ветров для участка изысканий приведены по м. ст. Новороссийск за период 1941-1961 гг., за время расположения метеостанции в северо-западной части Цемесской бухты, как наиболее репрезентативной для участка изысканий по данной характеристике.

Таблица 1.2 Повторяемость направлений ветра и штилей по месяцам и за год, %

Месяц	С	СВ	В	ЮВ	Ю	ЮЗ	З	СЗ	Штиль
м. ст. Новороссийск (1941–1964)									

I	16	11	1	11	16	6	4	35	5
II	14	10	1	14	19	6	5	31	6
III	13	18	1	13	17	7	4	27	8
IV	7	18	4	23	17	4	5	22	15
V	6	14	5	30	18	4	4	19	15
VI	9	15	6	26	13	6	5	20	14
Месяц	С	СВ	В	ЮВ	Ю	ЮЗ	З	СЗ	Штиль
VII	13	17	4	17	8	7	6	28	14
VIII	15	21	3	12	6	6	7	30	14
IX	10	27	2	11	6	4	8	32	12
X	13	20	2	11	9	4	7	34	11
XI	15	15	1	12	15	4	4	34	7
XII	14	15	0	13	16	4	4	34	5
Год	12	16	3	16	14	5	5	29	10

Влажность воздуха.

Средние значения относительной влажности воздуха на территории района изменяются в пределах – 63-80 %. Влажность воздуха в районе исследований зависит не только от местного испарения, но в большей степени от того, откуда приходят воздушные массы. В годовом ходе наибольшая относительная влажность наблюдается в холодное полугодие (декабрь-январь 80 %), с февраля она уменьшается, достигая минимума в августе (65-63 %), а с сентября вновь увеличивается. Абсолютный максимум относительной влажности составляет 100 % и может наблюдаться в любой из месяцев года. Абсолютный минимум 11-3 %. Суточный ход относительной влажности зимой сглажен, летом выражен более чётко.

Значения величин, характеризующих влажность воздуха на территории исследуемого района приведены в таблице 1.3.

Таблица 1.3 Средние значения относительной влажности воздуха, %

Величина	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X	XI	XII	Год
м. ст. Новороссийск (1966-2011)													
Средняя	77	76	74	72	73	70	64	63	65	71	76	77	72
Абсолютная максимальная	99	100	100	100	100	98	98	99	97	100	98	100	100
Абсолютная минимальная	10	12	3	14	14	17	13	10	16	16	10	10	3

Осадки.

Среднегодовое количество осадков на территории района по м. ст. Новороссийск – 784 мм. На тёплый период, с апреля по октябрь, приходится 49-51 % годового количества осадков (318-401 мм), на холодный, с ноября по март – 51-49 % (330-381- мм). В отдельные годы эти суммы могут значительно отличаться от среднемноголетних значений.

Максимум числа дней с осадками наблюдается зимой, минимум в конце лета - начале осени. Зимний максимум объясняется длительными обложными осадками, а летний минимум – кратковременными ливнями. Преобладающими в течение всего года являются жидкие осадки.

Особый интерес представляют сильные дожди. Наблюдаются они преимущественно в теплое время года. Наблюденный суточный максимум осадков по м. ст. Новороссийск – 275 мм (7.VII.2012), что превышает месячную норму осадков в 2,5 и 4,5 раза соответственно.

Величины, характеризующие режим осадков на территории изучаемого района, приведены в таблице 1.4.

Таблица 1.4 Среднее количество осадков, мм

Станция	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X	XI	XII	XI–III	IV–X	Год
Новороссийск (1892–2013)	84	75	64	52	45	59	61	51	54	59	75	103	401	381	782

Снежный покров.

Снежный покров на рассматриваемой территории появляется в среднем в первой-третьей декаде декабря, устойчивый снежный покров отсутствует в 100 % зим.

Средняя дата схода снежного покрова приходится на первую декаду марта.

Среднее число дней со снежным покровом 8. В зависимости от того откуда приходят воздушные массы, в холодный период возможна неоднократная смена похолоданий с установлением снежного покрова и оттепелей с полным сходом снега.

Опасные гидрометеорологические процессы и явления.

На территории исследуемого района возможно периодическое достижение гидрометеорологическими явлениями экстремальных величин, что связано с орографическими особенностями расположения этой территории.

Опасные гидрометеорологические явления на этом участке исследований обуславливаются движениями атмосферы синоптического масштаба (циклоны, атмосферные фронты), мезомасштабными (шквалы, облачные скопления, грозовые ячейки) и мелкомасштабными движениями. В соответствие с нормативным документом опасные метеорологические процессы и явления, наблюдавшиеся на территории района изысканий и требующие учета при проектировании, приведены в таблице 1.5. Наибольшую повторяемость на территории района среди опасных гидрометеорологических явлений имеют ветер, сильные дожди, ливни.

Территория исследуемого района расположена в пределах зоны, где создается классический комплекс условий, способствующий образованию сильных ветров до 40 м/с и более, особенно в холодное полугодие. Исключительное явление в ветровом режиме района изысканий – бора – холодный шквалистый ветер северо-восточного направления (см. п. *Ветер*). Особенно опасна бора в совокупности с другими атмосферными явлениями.

Таблица 1.5 Критерии учета опасных метеорологических процессов и явлений

Процессы и явления	Количественные показатели проявления	Период	Максимальное значение
1	2	3	4
м. ст. Новороссийск			
Ветер	Скорость более 30 м/с, для побережий морей более 35 м/с, при порывах более 40 м/с	1959-2016	45 14.I.1974
Дождь	Слой осадков ≥ 50 мм за 12 ч и менее	1930-2016	187.2 (7.VII.2012)
Ливень	Количество жидких осадков ≥ 30 мм за период ≤ 1 ч	1936-2016	56 мм (15.VIII.1947)
1	2	3	4
Гололед*	Отложение льда на проводах более 20 мм	1959-2016	22 мм (17.XII.2001)
Сильный снег*	Количество осадков ≥ 20 мм за период ≤ 12 ч	1936-2016	54 мм (12.III.1968)

Смерч	Любые	1959-2016	8.VIII.2002 г.
Примечание – указаны критерии ОЯ согласно «Перечня опасных природных явлений (ОЯ) на территории ЮФО и СКФО», утвержденного приказом ФГБУ «Северо-Кавказское УГМС» от 26.02.2016 г. №22 с изменениями, утвержденными приказами ФГБУ «Северо-Кавказское УГМС» от 17.05.2016 г. №69 и от 22.06.2016 г. №81. При неоднократно отмечавшемся явлении указывается наблюдавшееся в последний раз наибольшее значение.			

В течение всего года возможны сильные осадки, но, преимущественно, в теплое полугодие. За сутки может выпасть более месячной нормы осадков (см. п. *Осадки*). Наиболее сильные осадки наблюдались в июле 2012 г. По данным м. ст. Новороссийск за период с 7 ч 6 июля до 7 ч 7 июля выпало 275 мм осадков, что превысило месячную норму более чем в 4,5 раза.

Сильные осадки способствуют формированию катастрофических паводков, образованию селей, даже там, где их раньше не наблюдалось.

Сильнейшие дожди 2012 г. вызвали катастрофические паводки на реках, произошло подтопление реками и склоновыми стоками населенных пунктов. В районе бедствия стихией были выведены из строя системы газо-, энерго- и водоснабжения, разрушены мосты, прекращено железнодорожное и автомобильное движение, разрушены жилые дома.

Достижение гидрометеорологических явлениями экстремальных величин, как правило, связано, прежде всего, с активизацией циклонической деятельности над акваторией Черного моря. В теплый период, довольно часто, опасные явления связаны с выходом смерчей с моря на сушу или сопровождают смерч в полосе траектории его движения, что косвенно указывает на их связь.

Смерч – локальное явление. Однако образование смерча еще мало изучено и является следствием интенсивных макромасштабных атмосферных процессов – зон активной конвективной и грозовой деятельности, которые образуются при большой вертикальной неустойчивости воздушных масс. Сильные смерчи наиболее часто наблюдаются в теплое полугодие, особенно в период июль-сентябрь.

Самым катастрофическим событием на исследуемой территории стало наводнение 8 августа 2002 г., были затоплены населенные пункты Абрау-Дюрсо, Дюрсо, Южная Озереевка, Глебовское, Васильевка, Цемдолина. В Широкой Балке 9 августа 2002 г., в результате сошел сель, на территории, которая согласно имеющимся оценкам, обладает низкой степенью селеопасности или вовсе отнесена к не селеопасной. Причиной катастрофы стало выпадение большого количества осадков в экстремально короткие сроки, что очевидцы и многие специалисты связывают с морским смерчем, который мог принести осадки с моря.

1.2 Краткая характеристика геологических условий.

1.2.1 Геологическое строение.

Согласно Государственной Геологической карте Российской Федерации масштаба 1:200000, Кавказская серия, лист (L-37-XXXII), отложения на участке работ до глубины 3,0 – 30,0 м, в геологическом строении принимают участие меловые отложения Кампанского яруса (Cr2Cp), представленные мергелем.

Комплекс верхнемеловых отложений кампанского яруса (Cr2Cp) представлен мергелем, встреченным под глиной полутвердой с включением щебня и дресвяным грунтом с глинистым заполнителем.

В тектоническом отношении территория приурочена к Восточно-Кубанскому краевому прогибу. В зоне взаимодействия проектируемого сооружения с геологической средой тектонических нарушений нет.

Детальную характеристику физико-механических свойств грунтов инженерно-геологических элементов (ИГЭ) и слоев следует уточнить при проведении инженерно-геологических изысканий на стадии проектирования линейного сооружения – автомобильной дороги.

1.2.2 Гидрогеологические условия.

На исследуемой территории подземные воды относятся к одному водоносному горизонту, воды безнапорные.

Питание вод водоносного горизонта осуществляется за счет инфильтрации поверхностных вод и атмосферных осадков. Разгрузка данного горизонта происходит в нижележащие слои. Естественный режим подземных вод нарушенный. Установившийся уровень их характеризуется непостоянством и зависит от климатического и техногенного факторов.

Детальную характеристику установившегося уровня подземных вод, их химический анализ и состав следует уточнить при проведении инженерно-геологических изысканий на стадии проектирования линейного сооружения - автомобильной дороги.

1.2.3 Специфические грунты.

В соответствии с СП 11-105-97 (часть III) в пределах участка работ получили распространение техногенные грунты.

Техногенные грунты.

Насыпной грунт, уплотненный, представлен: дресвяный грунт неоднородный.

В соответствии с ГОСТ 25100-2011 грунт по степени неоднородности – неоднородный (Cu>3).

Насыпной грунт, согласно СП 11-105-97 (часть III, гл. 9), по своему составу относится к природным образованиям, перемещенным с мест их естественного залегания, сформированным в результате организованной отсыпки, по степени уплотнения – к уплотненным, давность отсыпки более двух лет.

Необходимо учесть специфику и неоднородность свойств техногенных грунтов при принятии проектных решений, а при строительных работах руководствоваться свойствами и опытом местного строительства.

1.2.4 Геологические и инженерно-геологические процессы.

К опасным геологическим процессам относятся эндогенные и экзогенные.

Среди опасных эндогенных геологических процессов возможных в пределах участка, в первую очередь, следует отметить сейсмичность. По данным ЦОМЭ ГС РАН с 1961 по 2004 год в прилегающем районе произошло порядка 40 землетрясений с магнитудой от 2,2 до 5,8 и глубиной очагов от 0 до 65 км.

В целях обеспечения сейсмобезопасного строительства и сейсмостойкости объектов народного хозяйства, с 15 апреля 2001 года на территории Краснодарского края введены новые строительные нормативы СНК 22-301-2000 “Строительство в сейсмических районах Краснодарского края” (ТСН 22-302-2000) и СНКК 23-302-2000 “Энергетическая эффективность жилых и общественных зданий”, утвержденные департаментом по строительству и архитектуре Краснодарского края и зарегистрированные Государственным комитетом Российской Федерации по строительству и жилищно-коммунальному комплексу.

Участок изысканий находится в сейсмически опасном районе. Фоновая сейсмичность для объектов массового строительства по СП 14.13330.2011 и по ТСН 22-301-2000г. по Краснодарскому краю составляет 8 баллов (ОСР 97А), 9 баллов (ОСР 97В) и 9 баллов (ОСР 97С).

Согласно СП 14.13330.2018 и СНКК 22-301-2000 территория застройки находится в зоне возможного развития 8 бальных землетрясений, категория грунтов по сейсмическим свойствам II, поскольку площадка сложена сильно выветрелым и трещиноватым скальными грунтами отложениями.

Экзогенные процессы выражаются эрозионной деятельностью и ветровыми процессами.

Эрозионная деятельность связана с процессами интенсивного временного стока и проявляется сезонно в обильные дождевые периоды.

К опасным экзогенным процессам также относится эрозионная и разрушительная деятельность ветра, особенно связанная с явлением «боры» - северо-восточного ветра, который нередко носит ураганный характер. «Бора» наблюдается преимущественно в зимний и осенний периоды ее продолжительность в среднем 47 дней в году при скорости ветра более 20 м/с.

2. Обоснование определения границ зоны планируемого размещения объектов капитального строительства.

При определении состава общедомового имущества, наряду с факторами, выявленными в результате анализа состояния и использования территории в период подготовки проекта планировки, учитывались:

- границы территориальных зон, определенные Правилами землепользования и застройки;

- разрешенные параметры объектов капитального строительства.

Жилая застройка проектируемой территории расположена в границах красных линий, установленных функционально-планировочными осями магистральных улиц городского значения и улиц в жилой застройке:

- с юго и юго-востока – улицей Героев Десантников;
- с запада – улицей Малоземельской;
- с севера – улицей Куникова;
- с востока – проспектом Дзержинского.

Территория проектирования рассматриваемого квартала характеризуется наличием девятиэтажных многоквартирных домов, строений и сооружений хозяйственной постройки, гаражей, объектами коммунальной и общественной инфраструктуры.

Обоснованием для определения границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства, является:

- характеристики анализа сложившейся застройки, планируемого развития территории, в том числе плотности и параметров застройки территории в границах элементов планировочной структуры, установленные документацией территориального планирования;

- градостроительные регламенты территориальных зон, установленные «Правилами землепользования и застройки городского округа муниципального образования Новороссийск», утвержденные решением городской Думы муниципального образования город Новороссийск от 23.11.2021 г. №182, применительно к рассматриваемой территории.

Функциональное зонирование проектируемой территории установлено в соответствии с «Генеральным планом муниципального образования город Новороссийск», утверждённого решением городской Думы муниципального образования город Новороссийск от 24 ноября 2020 года №44.

В соответствии с «Правилами землепользования и застройки муниципального образования города Новороссийска», проектируемый элемент планировочной структуры, отнесён к следующей зоне - **«Зона застройки многоэтажными жилыми домами»**.

В соответствии с положениями «Генерального плана муниципального образования город Новороссийск», в границах планируемого элемента планировочной структуры, границы зон с особыми условиями использования территории, **не установлены**.

Градостроительные регламенты территориальных зон планируемого размещения объектов капитального строительства на проектируемой территории установлены «Правилами землепользования и застройки городского округа муниципального образования Новороссийск», утверждёнными решением городской Думы муниципального образования город Новороссийск от 23.11.2021 г. №182.

В соответствии с «Правилами землепользования и застройки городского округа муниципального образования Новороссийск», проектируемая территория имеет следующие предельные параметры объектов капитального строительства:

- минимальная / максимальная площадь земельного участка – **1000-50000** кв.м;

- минимальное количество надземных этажей – **9 этажей**;
- максимальная высота этажа – **не подлежит ограничению**;
- минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – **8 м**;
- максимальная высота здания – **75 м**;
- максимальный процент застройки в границах земельного участка – **30 %**;
- процент застройки подземной части не регламентируется;
- минимальный отступ зданий, сооружений, строений и сооружений от границ смежных земельных участков – **3 метра**, от границы красной линии – **5 метров**.

Площадь озелененной территории микрорайона (квартала) жилой зоны должна составлять **не менее 6 кв.м на 1 человека** или **не менее 25 %** площади территории микрорайона (квартала) (площадь озеленения в границах земельного участка рассчитывать пропорционально площади озелененных территорий в границах квартала).

Размещение в нижних этажах, цокольном этаже и (или) подвале помещений общественного назначения и объектов культурно-бытового обслуживания при условии того, что площадь помещений, имеющих общественные функции, составляет **не более 40 %** от общей площади здания и при поэтажном разделении различных видов использования.

Минимальное количество мест для хранения и парковки автомобилей в границах земельного участка, принадлежащего застройщику – **1 машино - мест на одну квартиру**.

Расстояния между крайними строениями и группами строений следует принимать на основе расчетов инсоляции и освещенности, учета противопожарных и иных норм и правил.

Отмостка зданий, строений (сооружений) должна располагаться в пределах отведенного (предоставленного) земельного участка.

Руководствуясь техническим регламентом о требованиях пожарной безопасности ширина проездов для пожарной техники должна составлять не менее 6 метров (п. 6 статьи 67). Тупиковые проезды должны заканчиваться площадками для разворота пожарной техники размером не менее 15*15 метров. Максимальная протяженность тупикового проезда не должна превышать 150 метров.

*При новом строительстве установлено ограничение в отношении территорий, границы которых расположены на расстоянии 500 метров от береговой линии Черного моря:

- предельная максимальная высота здания (архитектурная) – 20 метров для объектов капитального строительства жилого назначения, апартаментов, комплексов апартаментов.

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.

Нормы расчета стоянок автомобилей предусмотреть в соответствии с Приложением «К» СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», региональными и местными нормативами градостроительного проектирования.

Минимально допустимое расстояние от окон жилых и общественных зданий до площадок:

- для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста - не менее 12 м;
- для отдыха взрослого населения - не менее 10 м;
- для занятий физкультурой, в зависимости от шумовых характеристик (наибольшие значения принимаются для хоккейных и футбольных площадок, наименьшие – для площадок для настольного тенниса) - 10 - 40 м;
- для хозяйственных целей - не менее 20 м;
- для выгула собак - не менее 40 м;

Расстояния от площадок для хозяйственных целей до наиболее удаленного входа в жилое здание - не более 100 м.

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.

Границы территорий, подверженных затоплению и подтоплению, и режим осуществления хозяйственной и иной деятельности на этих территориях в зависимости от частоты их затопления и подтопления устанавливаются в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности.

На территориях, подверженных затоплению, размещение кладбищ, скотомогильников и строительство капитальных зданий, строений, сооружений без проведения специальных защитных мероприятий по предотвращению негативного воздействия вод запрещаются.

При проектировании и строительстве в зонах затопления необходимо предусматривать инженерную защиту от затопления и подтопления зданий.

2.1 Использование территории в период подготовки проекта планировки.

Территория проектирования характеризуется сложившимися границами зон размещения объектов капитального строительства жилого назначения, объектов общественного назначения и зон размещения объектов коммунальной и социальной инфраструктур.

Сложившиеся планировочные решения в границах рассматриваемой территории, характеризуются освоенной территорией зоны существующих объектов капитального строительства жилого, общественно-делового назначения, объектов коммунальной, социальной и инженерной инфраструктуры.

В границах зон существующего размещения объектов капитального строительства жилого назначения, сформированы границы зон объектов капитального строительства и линейных объектов коммунальной инфраструктуры, необходимых для функционирования сложившейся застройки.

Расположение объектов транспортной инфраструктуры находится по границам кадастрового квартала по улице Куникова, по улице Героев Десантников и проспекту Дзержинского, что обеспечивает нормативную доступность и организацию движения транспорта и пешеходов в границах проектируемой территории.

В границах проектируемой территории недействующие объекты, частично разрушенные здания, строения, сооружения и инженерные сети объектов промышленного назначения, подлежащие сносу, демонтажу и переносу из зон проектируемого размещения объектов капитального строительства жилого и общественно-делового назначения отсутствуют.

2.2 Зоны планируемого размещения объектов капитального строительства жилого назначения.

Зоны планируемого размещения объектов капитального строительства жилого назначения в границах территории проектирования сформированы ранее и изменения **не требуют**.

2.3 Зоны планируемого размещения объектов капитального строительства общественно-делового назначения.

Зоны планируемого размещения объектов капитального строительства общественно-делового назначения в границах территории проектирования сформированы ранее и изменения **не требуют**.

2.4 Зоны планируемого размещения объектов коммунальной инфраструктуры.

Зоны планируемого размещения объектов коммунальной инфраструктуры в границах территории проектирования сформированы ранее и изменения **не требуют**. Границы зон объектов коммунальной инфраструктуры определены параметрами сложившейся застройки и обеспечивают совместимость с существующими объектами капитального строительства жилого и иного назначения и соответствуют требуемым охранным зонам инженерных сетей, минимально допустимым расстояниям до фундаментов объектов капитального строительства, установленные СП 42.13330.2016.

2.5 Зоны планируемого размещения объектов социальной инфраструктуры.

Зоны планируемого размещения объектов социальной инфраструктуры в границах территории проектирования сформированы ранее и изменения **не требуют**.

2.6 Баланс территории в границах проектирования.

Баланс территории в границах проектирования приведен в таблице 2.6.1.

Таблица 2.6.1 Основные показатели в границах проекта планировки

№ п.п	Наименование показателей	Ед. изм.	Значения
1.	Ориентировочная площадь в границах проектируемой территории	га	2,754
2.	Площадь территории застройки общественно-делового и хозяйственного назначения	га	0,2177
3.	Площадь территории застройки многоквартирными жилыми домами	га	0,4033
4.	Процент застройки	%	28,09

3. Обоснование соответствия планируемых параметров, местоположения и назначения объектов регионального значения, объектов местного значения нормативам градостроительного проектирования и требованиям градостроительных регламентов, а также расчетным показателям минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетным показателям максимально допустимого уровня территориальной доступности таких объектов для населения.

Настоящей документацией размещение объектов капитального строительства федерального и регионального значения в границах территории проектирования **не предусмотрено**.

В границах рассматриваемой территории элементов планировочной структуры размещены объекты капитального строительства местного значения:

- объекты капитального строительства жилого назначения;
- объекты капитального строительства общественно-делового назначения;
- объекты коммунальной инфраструктуры;
- объекты инженерной инфраструктуры;
- объекты социальной инфраструктуры;
- объекты хозяйственных построек.

3.1 Обоснование планируемых параметров объектов капитального строительства жилого назначения.

При определении планируемых параметров размещаемых объектов капитального строительства жилого назначения, учтены требования «Нормативов градостроительного проектирования муниципального образования город Новороссийск Краснодарского края», утверждённые решением городской Думы муниципального образования город Новороссийск от 22.11.2016 г. № 119 и градостроительных регламентов территориальных зон:

- **Ж-4** Зона застройки многоэтажными жилыми домами, установленных «Правилами землепользования и застройки городского округа муниципального образования Новороссийск», утверждёнными решением городской Думы муниципального образования город Новороссийск от 23.11.2021 № 182.

3.1.1. Тип жилой застройки:

- многоквартирные жилые дома.

3.1.2. Этажность:

- 9 этажа;

3.1.3. Назначение:

В соответствии с Проектом планировки и проектом межевания территории

и установленными «Правилами землепользования и застройки городского округа муниципального образования Новороссийск», проектируемую территорию необходимо перевести в зону **Ж-4 – Зона застройки многоэтажными жилыми домами.**

3.1.4. Численность населения.

В соответствии с проектом планировки проектная численность населения территории, при прогнозной жилищной обеспеченности в 2022г.- 26,3 кв.м./чел., составляет – 841 чел.

3.1.5. Жилищный фонд.

Проектом планировки жилой застройки в границах территории ограниченной улицей Куникова, улицей Малоземельской, улицей Героев Десантников, проспектом Дзержинского на территории муниципального образования город Новороссийск, рассчитан проектный показатель жилищного фонда кадастрового квартала:

- Общая жилая площадь квартала: 535658,45 м²;

- Площадь части квартала проектируемого участка: 22108,68 м²;

- Для определения объемов и структуры жилищного многоэтажного строительства средняя обеспеченность жилым фондом (общая площадь) на 1 человека для государственного и муниципального жилого фонда принимается 18 м²;

- Рассчитанное количество жителей квартала составит 885 человек.

3.1.6. Плотность населения в границах территории проектирования.

При установленной «Нормативами градостроительного проектирования муниципального образования город Новороссийск Краснодарского края», утверждёнными решением городской Думы муниципального образования город Новороссийск от 22.11.2016 г. № 119. (Основная часть, п.1.7, таб. 6) плотности населения элемента планировочной структуры для жилой застройки, 150 чел/га, проектная плотность населения составляет:

$841 / 2,21 = 381$ чел/га.

$N \text{ расч.} / S \text{ зоны.} = ПН \text{ расч.}$

где:

$N \text{ расч.}$ – расчётное население в границах проектируемого квартала – 841 чел;

$S \text{ зоны}$ – площадь территории части квартала – 2,21 га;

$ПН \text{ расч.}$ – расчётная плотность населения квартала.

3.2. Обоснование планируемых параметров объектов капитального строительства общественно-делового назначения.

Планируемые параметры объектов капитального строительства общественно-делового назначения в границах территории проектирования сформированы ранее и изменения **не требуют.**

3.3. Обоснование планируемых параметров и расчётных показателей обеспеченности территории объектами коммунальной инфраструктуры.

Проектом планировки и проектом межевания территории жилой застройки в границах рассматриваемого квартала объекты коммунальной инфраструктуры сформированы ранее и изменения **не требуют.**

3.4. Обоснование планируемых параметров и расчётных показателей обеспеченности территории объектами инженерной инфраструктуры.

Проектом планировки и проектом межевания территории жилой застройки в границах рассматриваемого квартала объекты инженерной инфраструктуры сформированы ранее и изменения **не требуют.**

3.5. Параметры, расчетные показатели обеспеченности территории объектами социальной инфраструктуры.

Планируемые параметры объектов капитального строительства общественно- делового назначения в границах территории проектирования сформированы ранее и изменения **не требуют.**

3.6. Параметры, расчетные показатели обеспеченности территории объектами хозяйственной инфраструктуры.

Планируемые параметры объектов капитального строительства хозяйственной инфраструктуры в границах территории проектирования сформированы ранее и изменения **не требуют**.

3.7.1 Организация движения транспорта общего пользования.

Настоящей проектной документацией не предусмотрено образование или изменение линейных объектов. Объекты транспортной инфраструктуры сформированы ранее и изменения **не требуют**.

В границах территории жилого квартала сформировано дворовое пространство с автомобильными проездами, совмещенными с пешеходными связями, а также необходимые площадки для хозяйственных целей, для парковки автомобилей.

Проезд пожарной техники обеспечивается с двух продольных сторон каждого здания.

Категории улиц и дорог в границах планируемой территории определены:

- «Генеральным планом муниципального образования город Новороссийск», утверждённого решением городской Думы муниципального образования город Новороссийск от 22.11.2011 № 158 с изменениями на момент разработки Проекта планировки территории;
- «Нормативами градостроительного проектирования муниципального образования город Новороссийск Краснодарского края», утверждённые решением городской Думы муниципального образования город Новороссийск от 22.11.2016 г. № 119 в соответствии с классификацией, приведенной в п. 5.2.4. Табл. 38.

3.7.2. Обеспеченность территории проектирования сооружениями для хранения и парковки транспортных средств.

Нормируемая обеспеченность рассматриваемой территории жилого комплекса сооружениями для хранения и парковки транспортных средств принята исходя из следующих исходных данных:

- общее количество квартир в жилом квартале - 505 кв.;
- расчетное количество проживающих в жилом квартале – 841 чел.

▪ Согласно градостроительным регламентам по зоне Ж-4, а также в соответствии с Нормативами градостроительного проектирования муниципального образования город Новороссийск № 119 от 22 ноября 2016 года, п. 5.4.23 минимальное количество машино-мест для хранения индивидуальных легковых автомобилей на территории многоквартирных жилых домов – 1 машино-место на 1 квартиру.

Для жителей требуется $841 \times 1 = 841$ машино-места.

▪ Согласно Нормативам градостроительного проектирования муниципального образования, город Новороссийск № 119 от 22 ноября 2016 года, п. 5.4.24. в пределах жилых территорий и на придомовых территориях следует предусматривать открытые площадки (гостевые автостоянки) для парковки легковых автомобилей посетителей из расчета 40 машино-мест на 1000 жителей, удаленные от подъездов обслуживаемых жилых домов не более чем на 200 м.

По расчету на придомовой территории необходимо разместить $40 \times 841 / 1000 = 34$ машино-мест.

Таким образом, общее расчетное количество машино-мест для парковки легковых автомобилей жилого комплекса составляет: $841 + 34 = 875$ машино-мест.

Согласно СП 59.13330.2016 «Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения» п. 5.2.1 на индивидуальных автостоянках на участке около или внутри зданий учреждений обслуживания следует выделять 10% мест для транспорта инвалидов. Специализированных мест для автотранспорта инвалидов на кресле-коляске потребуется из расчета, при числе мест свыше 500 мест - 14 мест и дополнительно 1%.

Таким образом, в общем количестве машино-мест потребуется: $(375 \times 0,1) + 14 = 52$ машино-место для транспорта инвалидов.

Размер одного парковочного м/места принят – $5,3 \times 2,5$ м, для маломобильных групп населения – $6,0 \times 3,6$ м.

Машино-места личного автотранспорта жителей комплекса предусмотрены на придомовой территории.

4. Перечень мероприятий по защите территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, в том числе по обеспечению пожарной безопасности и по гражданской обороне.

4.1. Общие положения.

Мероприятия по обеспечению требований гражданской обороны (ГО), предупреждению чрезвычайных ситуаций и устранению их последствий в периоды эксплуатации и строительства объекта предусмотрены в составе строительных норм и правил, обязательных на всех этапах строительства и эксплуатации объекта. Согласно положений Градостроительного кодекса Российской Федерации разработка раздела проектной документации по обеспечению ГО, предупреждению чрезвычайных ситуаций и устранению их последствий не требуется.

Наряду с мероприятиями, предусматриваемыми проектными решениями необходимо также выполнять мероприятия, предусмотренные документами территориального планирования района строительства. Раздел «Перечень основных факторов риска возникновения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера» разработан в полном объеме в составе генерального плана городского округа муниципального образования город Новороссийск Краснодарского края.

В соответствии со СНиП 2.01.51-90, проектируемая территория располагается вне зон возможных разрушений, возможного опасного химического заражения и возможного опасного радиоактивного заражения.

4.2. Риски возникновения чрезвычайных ситуаций техногенного характера.

На проектируемой территории наиболее вероятными местами возникновения аварий могут быть повреждения инженерных коммуникаций.

Риск возникновения аварий на автотранспорте. Причиной возникновения чрезвычайной ситуации могут стать аварии на транспортных коммуникациях, по которым возможна транспортировка взрывопожароопасных веществ (СУГ (пропана) и бензина в автомобильных цистернах). Наиболее опасной аварией на автотранспорте является разлив бензина при разгерметизации автоцистерны, наиболее вероятной – пролив бензина при повреждении бензобака емкостью 50 литров, сопровождающийся взрывом и пожаром.

Вероятность возникновения и развития аварий, связанных с возгоранием и взрывами на автотранспорте составляет $3,4 \times 10^{-6}$. Вероятность аварий увеличивается в период стихийных бедствий (гололед, снежные заносы, наводнения, ливневые дожди). При этом зоны действия поражающих факторов при наиболее опасном и наиболее вероятном сценариях аварий на автотранспорте составляют:

- автоцистерна: пожар пролива (максимальная зона) – 37,12 м; взрыв (максимальная зона) – 148,72 м;
- легковой автомобиль (50 л): пролива (максимальная зона) – 3,56 м; взрыв (максимальная зона) – 22,16 м.

Риск возникновения бытовых пожаров. Меры противопожарной охраны:

- усиление противопожарных мероприятий в местах массового сосредоточения людей;
- контроль за соблюдением правил пожарной безопасности;
- установление аншлагов противопожарной тематики.

4.3. Риски возникновения чрезвычайных ситуаций природного характера.

Согласно результатам инженерных изысканий для данной территории, выявлены опасные геологические эндогенные и экзогенные процессы.

Среди опасных эндогенных геологических процессов возможных в пределах участка, в первую очередь, следует отметить сейсмичность. По данным ЦОМЭ ГС РАН с 1961 по 2004 год в прилегающем районе произошло порядка 40 землетрясений с магнитудой от

2,2 до 5,8 и глубиной очагов от 0 до 65 км.

В целях обеспечения сейсмобезопасного строительства и сейсмостойкости объектов народного хозяйства, с 15 апреля 2001 года на территории Краснодарского края введены новые строительные нормативы СНК 22-301-2000 "Строительство в сейсмических районах Краснодарского края" (ТСН 22-302-2000) и СНКК 23-302-2000 "Энергетическая эффективность жилых и общественных зданий", утвержденные департаментом по строительству и архитектуре Краснодарского края и зарегистрированные Государственным комитетом Российской Федерации по строительству и жилищно-коммунальному комплексу.

Участок изысканий находится в сейсмически опасном районе. Фоновая сейсмичность для объектов массового строительства по СП 14.13330.2011 и по ТСН 22-301-2000г. по Краснодарскому краю составляет 8 баллов (ОСР 97А), 9 баллов (ОСР 97В) и 9 баллов (ОСР 97С).

Согласно СП 14.13330.2014 и СНКК 22-301-2000 территория застройки находится в зоне возможного развития 8 бальных землетрясений, категория грунтов по сейсмическим свойствам II, поскольку площадка сложена сильно выветрелым и трещиноватым скальными грунтами отложениями.

Экзогенные процессы выражаются эрозийной деятельностью и ветровыми процессами.

Эрозийная деятельность связана с процессами интенсивного временного стока и проявляется сезонно в обильные дождевые периоды.

К опасным экзогенным процессам также относится эрозийная и разрушительная деятельность ветра, особенно связанная с явлением «боры» - северо-восточного ветра, который нередко носит ураганный характер. «Бора» наблюдается преимущественно в зимний и осенний периоды ее продолжительность в среднем 47 дней в году при скорости ветра более 20 м/с.

4.4. Системы оповещения об опасностях.

Оповещение является одним из важнейших мероприятий, направленных на проведение органов управления, сил ГО в готовность и доведение в минимально короткие сроки сигналов и распоряжений об угрозе нападения противника, о воздушной опасности, радиоактивном, химическом и бактериологическом заражении и о начале эвакуационных мероприятий.

Организация и осуществление оповещения проводится в соответствии с «Положением о системах оповещения населения», утвержденном совместным приказом МЧС России, Мининформсвязи России и Минкультуры России от 25 июля 2006 № 422/90/376, зарегистрированным Минюстом России. В указанной системе объединяются функции оповещения как в интересах ГО, так и в целях предупреждения ЧС.

В чрезвычайных ситуациях мирного и военного времени основным способом доведения сигналов гражданской обороны до строительной-монтажной бригады в период строительства автодороги, персонала дорожной службы и участников дорожного движения является передача речевой информации по каналам радиовещания, телевидения и сетям связи.

Возможно использование автомашин, оборудованных передвижными громкоговорящими установками.

Для привлечения внимания перед передачей речевой информации включаются электросирены и другие сигнальные средства системы оповещения, что будет означать передачу предупредительного сигнала «Внимание всем!». После этого сигнала будет передан текст сообщения Главного управления МЧС России. Текст сообщения передается в течение 5 минут с прекращением передачи другой информации. Мероприятия по защите населения и территорий от чрезвычайных ситуаций должны осуществляться в соответствии с Федеральными законами № 68-ФЗ "О защите населения и территорий от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера" от 24 декабря 1994 г., № 123-ФЗ "Технический регламент о требованиях пожарной безопасности" и Методическими рекомендациями по реализации Федерального закона от 6 октября 2003 года № 131-ФЗ "Об общих принципах местного самоуправления в Российской Федерации" в области гражданской

обороны, защиты населения и территорий от чрезвычайных ситуаций обеспечения пожарной безопасности".

5. Перечень мероприятий по охране окружающей среды.

5.1 Основные положения.

При разработке проектной документации необходимо предусмотреть мероприятия по охране окружающей среды на период производства строительно-монтажных работ, а именно:

- по рациональному использованию земель;
- по охране атмосферного воздуха от загрязнения;
- по охране поверхностных и подземных вод от загрязнения;
- по защите растительного и животного мира;
- по защите от шумового воздействия;
- охрана окружающей среды при временном размещении отходов.

Предлагаемый комплекс мероприятий по охране окружающей среды позволит значительно уменьшить негативное воздействие объекта на природную среду.

5.2 Охрана и рациональное использование земельных ресурсов.

В целях охраны и рационального использования земельных ресурсов при производстве строительно-монтажных работ должны соблюдаться основные требования к их проведению, обеспечивающие охрану территорий и земель в период строительства:

- использование мест размещения комплектующих, сырья, складирования отходов, почво-грунтов в соответствии с установленными требованиями и нормативами;
- осуществление строительных работ в соответствии с проектной документацией;
- соблюдение проектных отметок во избежание изменений естественного рельефа местности;
- проведение строительных работ в границах отведенной территории;
- проезд строительной техники и автотранспорта к строительной площадке организовать по существующим дорогам;
- устройство ограждения площадки строительства;
- отвалы грунта и материала при планировочных работах размещать таким образом, чтобы не препятствовать естественному стоку поверхностных вод в места их сбора для дальнейшей утилизации;
- не допускать, размыв складированного грунта на строительной площадке, по возможности для снижения размыва грунта выполнить посев трав;
- осуществлять работу техники только на обустроенном временном твердом покрытии;
- на территории площадки строительства объекта предусмотреть места установки временных бытовых и складских помещений, площадки для складирования стройматериалов (трубопроводов, кабелей, песка, щебня, металлоконструкций и т.д.);
- машины и механизмы, участвующие в процессе строительства должны постоянно подвергаться техническому осмотру и ремонту с целью предотвращения утечки горюче-смазочных материалов;
- обязательное выполнение мероприятий по предотвращению захламления прилегающей территории и зоны производства работ мусором (своевременный сбор и вывоз строительных и бытовых отходов);
- песок и щебень для строительства должен приобретаться на предприятиях, имеющих сертификаты экологической безопасности поставляемых материалов;
- организация поверхностного стока при строительстве, запрещение отвода поверхностных вод и водоотлива в замкнутые понижения;
- организация мест временного складирования отходов в соответствии с санитарно-эпидемиологическими и экологическими требованиями.

В период эксплуатации проектируемого объекта предусмотрены следующие

мероприятия:

- организация сбора и утилизации отходов в соответствии с классом опасности;
- комплексное благоустройство и озеленении территории;
- полив зеленых насаждений в летнее время, уход за цветниками и газоном, внесение удобрений в почву.

5.3 Охрана атмосферного воздуха от загрязнения.

Основные мероприятия по охране атмосферного воздуха направлены на обеспечение соблюдения нормативов качества атмосферного воздуха и сокращение вредных выбросов в атмосферу до нормативного уровня от всех источников загрязнения, как на стадии строительства, так и на стадии эксплуатации объекта.

Учитывая расположение участка, расстояние его от жилой зоны, господствующее направление ветров, для уменьшения воздействия на окружающую среду на период проведения строительных работ необходимо предусмотреть выполнение следующих организационно-технических мероприятий:

- при неблагоприятных метеоусловиях ввод в работу автотранспорта и дорожно-строительной техники должен производиться поочередно;
- исключить устройство временных складов ГСМ и заправку строительной техники на площадке;
- исключить в процессе строительства применение строительных материалов без сертификата качества или паспортов;
- запрещается разведение костров и сжигание любых видов материалов и отходов на строительной площадке;
- вся дорожно-строительная техника и автотранспорт с двигателями внутреннего сгорания, должны быть проверены на токсичность выхлопных газов и отрегулированы на минимально-допустимый выброс;
- строительные машины и оборудование должны находиться на объекте только на протяжении периода производства соответствующих работ;
- временные склады хранения инертных материалов (песок, щебень и т.д.) должны быть ограждены бордюром и постоянно увлажняться или иметь пленочное покрытие;
- запрет на оставление техники, не задействованной в технологии строительства с работающими двигателями в любое время.

Используемые строительные материалы (песок, гравий, цемент, лакокрасочные материалы) должны иметь санитарно-эпидемиологические заключения.

При перевозке сыпучих материалов во время строительства объекта необходимо исключать возможность потерь и загрязнения окружающей среды по пути следования и при перевалке грузов. Все виды работ, связанные с загрузкой, транспортировкой и разгрузкой сыпучих материалов должны быть механизированы и по возможности герметизированы (кузов автотранспорта накрывать брезентом, осуществлять орошение сыпучих материалов).

При эксплуатации объекта необходимо строго соблюдать проектные и технологические решения, не допускать нецелевого использования участка.

5.4 Охрана подземных и поверхностных вод от загрязнения.

Поступление загрязняющих веществ со сточными и ливневыми стоками с участков строительных работ на прилегающей к проектируемому объекту территории будет предотвращено путем:

- соблюдения требований нормативных документов по сбросу сточных вод;
- предотвращения утечек нефтепродуктов с технических и транспортных средств, задействованных при строительстве объекта и на прилегающем участке суши;
- устанавливается на въезде-выезде с территории стройплощадки комплекта оборудования для мойки колес автотранспортных средств, в результате исключается вынос твердых частиц грунта с территории строительной площадки на прилегающую территорию,

тем самым сокращается количество поступления взвешенных веществ со сточными водами в городскую ливневую канализационную сеть.

Не предусматривать на территории строительства техническое обслуживание, мойку автотранспорта и строительных механизмов, а также их заправку. Исключить стоянку дорожно-строительной техники и автотранспорта на территории строительной площадки.

Применяемые в строительстве техника и механизмы должны быть в исправном состоянии, исключающим подтекание ГСМ. Для временного складирования строительных материалов, отходов производства и потребления необходимо предусмотреть места, наиболее удаленные от уреза воды, с учетом невозможности их смывания в водный объект при выпадении атмосферных осадков.

Для снижения отрицательных воздействий на гидрологический и гидрохимический режим участка и прилегающей к нему территории на период строительства предусмотрены следующие мероприятия:

- минимизация загрязнения поверхностного стока за пределами стройплощадки путем устройства площадки для мойки колес автотранспорта, выезжающего с территории строительной площадки, и отведением сточных вод в специальный приямок с последующим вывозом на очистные сооружения для обезвреживания;
- ограждение строительной площадки с упорядочением отвода поверхностного стока по временной системе открытых лотков, освещением его на 50-70% в земляных отстойниках и последующим отведением в дождевую канализацию, либо вывоз на очистные сооружения Горводоканала с помощью специализированного автотранспорта;
- оборудование противофильтрационными экранами специальных площадок временного размещения, складирования почво-грунтов, отходов, материалов и комплектующих;
- обязательно выполняется антикоррозийная защита закладных деталей и других открытых стальных и алюминиевых конструкций;
- стальные трубы, прокладываемые в земле, покрываются антикоррозийной краской усиленного типа;
- обязательно выполняется обмазочная и оклеечная гидроизоляция подземных частей зданий и сооружений;
- при эксплуатации строительных машин и механизмов запрещаются проливы горюче-смазочных материалов;
- в случае аварийного разлива нефтепродуктов очаг загрязнения локализуется, а весь загрязненный материал подвергается переработке;
- для санитарных нужд, работающих на строительной площадке устанавливаются три биотуалета, обслуживание которых ведется специализированной организацией;
- на строительной площадке запрещается проведение технического обслуживания и планового ремонта техники и механизмов, мойка технических средств;
- исключение сброса в дождевую канализацию отходов производства, в том числе и отработанных нефтепродуктов;
- удаление и утилизация отходов осуществляется централизованно.

Временное складирование отходов на территории осуществляется в специально отведенных местах с соблюдением правил временного накопления отходов, что полностью исключает возможность загрязнения подземных и поверхностных вод.

Мерами, позволяющими исключать поступление загрязнения в поверхностные и подземные воды, являются: создание водонепроницаемых покрытий в местах проезда автотранспорта, полная гидроизоляция всех подземных коммуникаций, сбор и отвод ливневых вод в проектируемую ливневую канализацию, обеспечение полной герметичности системы трубопроводов для отвода хозяйственных сточных вод.

С целью снижения выноса загрязненных веществ с поверхностным стоком эксплуатирующей организацией должны выполняться следующие условия:

- исключение сброса в дождевую канализацию отходов производства, в том числе и отработанных нефтепродуктов;
- организация регулярной уборки территории с максимальной механизацией уборочных работ;
- проведение своевременного ремонта дорожных покрытий;
- ограждение зон озеленения бордюрами, исключающими смыв грунта во время ливневых дождей на дорожные покрытия;

Мерами, позволяющими исключать поступление загрязнения в поверхностные и подземные воды, являются: создание водонепроницаемых покрытий в местах проезда автотранспорта, полная гидроизоляция всех подземных коммуникаций, сбор и отвод ливневых вод в проектируемую ливневую канализацию, обеспечение полной герметичности системы трубопроводов для отвода хозяйственно-бытовых сточных вод.

При соблюдении вышеуказанных требований негативное воздействие на водные ресурсы будет минимальным.

5.5 Мероприятия по охране растительного и животного мира.

При организации строительной площадки следует принять меры по сбережению и защите всех зеленых насаждений, подлежащих сохранению:

- в случае обнаружения на площадке при проведении строительных работ растений и животных, занесенных в Красную книгу, произвести пересадку и переселение на новое местообитание вдали от проведения строительно-монтажных работ;
- зеленые насаждения, не подлежащие вырубке или пересадке, следует оградить общей оградой, стволы отдельно стоящих деревьев, попадающих в зону производства работ, следует предохранять от повреждений, облицовывая их отходами пиломатериалов на высоту не менее 2 метров в целях предохранения от повреждений, не допускается засыпка грунтом корневых шеек, отдельно стоящие кусты следует пересадить;
- не допускается вырубка и пересадка древесной и кустарниковой растительности, не предусмотренной проектной документацией;
- при отсыпках или срезках грунта в зонах сохраняемых зеленых насаждений размер лунок и стаканов у деревьев должен быть не менее 0,5 диаметра кроны и не более 30 см по высоте от существующей поверхности земли у ствола дерева.

Устройство временного ограждения при землеройных работах в целях исключения попадания в котлован и траншеи представителей животного мира. Также необходимо:

- ведение всех строительных работ и движение транспорта осуществлять строго в пределах отвода;
- запретить движение транспорта за пределами автодорог;

По окончании строительно-монтажных работ произвести благоустройство и озеленение территории.

В период эксплуатации необходимо предусмотреть выполнение мероприятий:

- производить полив зеленых насаждений в летнее время;
- осуществлять уход за цветниками и газоном;
- вносить в почву удобрения;
- опрыскивать от вредителей и болезней деревья и кустарники.

5.6. Мероприятия по защите от шума.

На этапе строительства для исключения негативного шумового воздействия проектируемого объекта на жилую территорию, строительные работы необходимо преимущественно производить в дневное время суток (с 7 до 23 ч.), что позволит организовать полноценный отдых для жителей близлежащей жилой застройки. При необходимости продолжения работ в ночные часы, требуется исключить работу наиболее шумных машин и механизмов: дорожной техники, автокранов, автосамосвалов и специализированного транспорта.

В дневное время необходимо оптимально распределить рабочее время, позволяющее минимизировать работу шумных механизмов.

Для снижения общего шумоизлучения, следует предусмотреть ограждение наиболее шумного оборудования шумозащитными экранами, завесами.

Для уменьшения шумового воздействия работающей строительной техники при проведении строительно-монтажных работ, необходимо предусмотреть следующие мероприятия:

- не допускать к работам строительную технику с поврежденным (пробитым, прогоревшим и т.д.) глушителем и отсутствующей системой звукоизоляции на стенках моторного отсека;

- машины и агрегаты, создающие шум при работе, следует эксплуатировать таким образом, чтобы уровни звука и звукового давления на рабочих местах и на территории строительной площадки не превышали допустимых величин, указанных в санитарных нормах, а именно:

- на моторные отсеки наиболее шумных машин и механизмов предусмотреть звукоизолирующие кожухи;

- предусмотреть устройство временных мобильных звукопоглощающих и экранирующих ограждений при работе строительной техники с максимальной нагрузкой и максимальным шумовым воздействием.

- не производить строительные и монтажные работы с участием машин и механизмов, эквивалентный уровень шума которых превышает 40 дБА, в ночное время суток;

- для снижения шумового воздействия на рабочих, непосредственно занятых на строительных, монтажных работах, необходимо обеспечить персонал средствами индивидуальной защиты (противошумные наушники, беруши и т.д.), по возможности в особо шумных зонах организовать дистанционное управление процессами, а также предусмотреть организационные мероприятия (выбор рационального режима труда и отдыха, сокращение времени воздействия шумовых факторов в рабочей зоне, лечебно-профилактические и другие мероприятия);

- зоны с уровнем звука свыше 80 дБА обозначаются знаками опасности. Работа в этих зонах без использования средств индивидуальной защиты слуха не допускается.

Для достижения санитарных нормативов уровня шума на территории непосредственно прилегающей к жилым домам, проектом на стадии «Рабочая документация» предусмотреть посадку шумозащитных зеленых насаждений.

Посадка шумозащитной полосы зеленых насаждений осуществляется комбинированием деревьев с плотным примыканием крон и сплошным заполнением подкоронового пространства кустарником.

При разработке проекта на стадии «Рабочая документация» предусмотреть комбинированную посадку деревьев хвойных и лиственных пород. Ширина шумозащитной полосы зеленых насаждений должна составлять не менее 10 м, посадку осуществлять в 3-5 рядов или в шахматном порядке с кустарником в виде живой изгороди или подлеска, а также в виде двухъярусной изгороди или кустарника.

Рекомендуемые породы деревьев, для устройства шумозащитных полос зеленых насаждений:

- лиственные породы: клен остролистный, вяз, липа мелколистная, тополь бальзамический;

- хвойные породы: ель, лиственница, сосна.

Рекомендуемые породы кустарников, для устройства живой изгороди, подлеска шумозащитных полос зеленых насаждений: клен татарский, спирея клинолистная, жимолость татарская, акация желтая, спирея, гордовина, терн белый, жимолость.

5.7. Мероприятия по сбору, использованию, обезвреживанию, транспортировке и размещению опасных отходов.

В период проведения строительных работ и эксплуатации объекта необходимо соблюдать нормы и правила природоохранного законодательства в области обращения с отходами.

В целях безопасного обращения с отходами необходимо выполнять следующие мероприятия:

- недопустимы захоронения отходов;
- обустройство мест временного накопления отходов должно соответствовать СанПиН 2.1.7.1322-03 «Гигиенические требования к размещению и обезвреживанию отходов производства и потребления»;
- перед началом строительства оборудовать площадку для сбора и хранения бытовых отходов, мусора от строительных работ и металлолома;
- установить емкости для раздельного хранения промасленной ветоши и песка, загрязненного минеральными маслами;
- организовать раздельный сбор и временное накопление отходов по совокупности позиций, имеющих единое направление использования либо подлежащих захоронению, обезвреживанию;
- своевременно вывозить излишки грунта, не допуская складирования и загрязнения прилегающей территории;
- запрещается сжигание всех горючих отходов;
- не допускать загрязнения почвы красками и растворителями.

В процессе проведения строительных работ застройщик обязан вести в установленном порядке учет образующихся отходов, передаваемых другим лицам, размещаемых временно на территории строительства.

Предлагаемый к размещению объект является источником образования отходов разных классов опасности. Для минимизации негативного воздействия отходов на окружающую среду и здоровье населения в периоды до момента отправки на полигон ТБО или для переработки на другое предприятие, временное размещение отходов предусматривается в местах, специально обустроенных для этих целей в соответствии с действующими нормами и правилами. Площадки для временного размещения отходов должны:

- иметь покрытия, непроницаемые для токсичных веществ;
- быть оборудованы навесами и поддонами для предотвращения возможного загрязнения поверхностных вод вредными веществами.

Предприятию необходимо установить класс опасности отходов, не определенных федеральным классификационным каталогом отходов разработать паспорта опасных отходов для отходов, образующихся при строительстве и эксплуатации проектируемого объекта и согласовать в установленном законом порядке.

Сбор и накопление отходов производства и потребления осуществляется в соответствии с нормативными документами. Способ временного складирования отходов определяется их классом опасности.

Организации-застройщику необходимо разработать и согласовать в установленном порядке Проект нормативов образования отходов и лимитов на их размещение и получить лимиты на размещение отходов в Росприроднадзоре.

Правила для персонала предприятия по соблюдению техники безопасности при сборе, накоплении и транспортировке отходов, образующихся на объекте в период его эксплуатации, должны предусматривать создание условий, при которых отходы не окажут отрицательного воздействия на окружающую среду и здоровье человека.

6. Обоснование очередности планируемого развития территории.

6.1. Этапы проектирования, строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

Развитие застроенных территорий осуществляется в границах элемента планировочной структуры (квартала, микрорайона) в соответствии с требованиями ст. 46 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Настоящая проектная документация по объекту: «Проект о разработке документации по планировке территории (проект планировки и проект межевания) для изменения границ

земельных участков, расположенных в границах ул. Героев Десантников, ул. Куникова в г. Новороссийске», разработана в границах земельных участков с кадастровыми номерами: 23:47:0308002:92; 23:47:0308002:191; 23:47:0308002:270; 23:47:0308002:60; 23:47:0308002:61; 23:47:0308002:1275; 23:47:0308002:278; 23:47:0308002:7462; 23:47:0308002:1471; 23:47:0308002:7083; 23:47:0308002:7163; 23:47:0308002:7085; 23:47:0308002:7084; 23:47:0308002:5900; 23:47:0308002:7082; 23:47:0308002:7364, разработана в соответствии с документами территориального планирования и Правилами землепользования и застройки муниципального образования город Новороссийск.

Освоение территории в границах рассматриваемого элемента планировочной структуры состоит из этапов:

1. Формирование земельных участков под объекты жилищного назначения на основании утверждённой документации по планировке и межеванию территории и ранее принятым Администрацией МО город Новороссийск решениям;

2. Сбор исходно-разрешительной документации (ИРД).

В состав исходно-разрешительной документации обязательно включаются:

– документы, подтверждающие право собственности на землю (или договор аренды);
– градостроительная документация, подтверждающая возможность формирования земельных участков под капитальные объекты в рассматриваемом квартале;

– решения городской администрации;

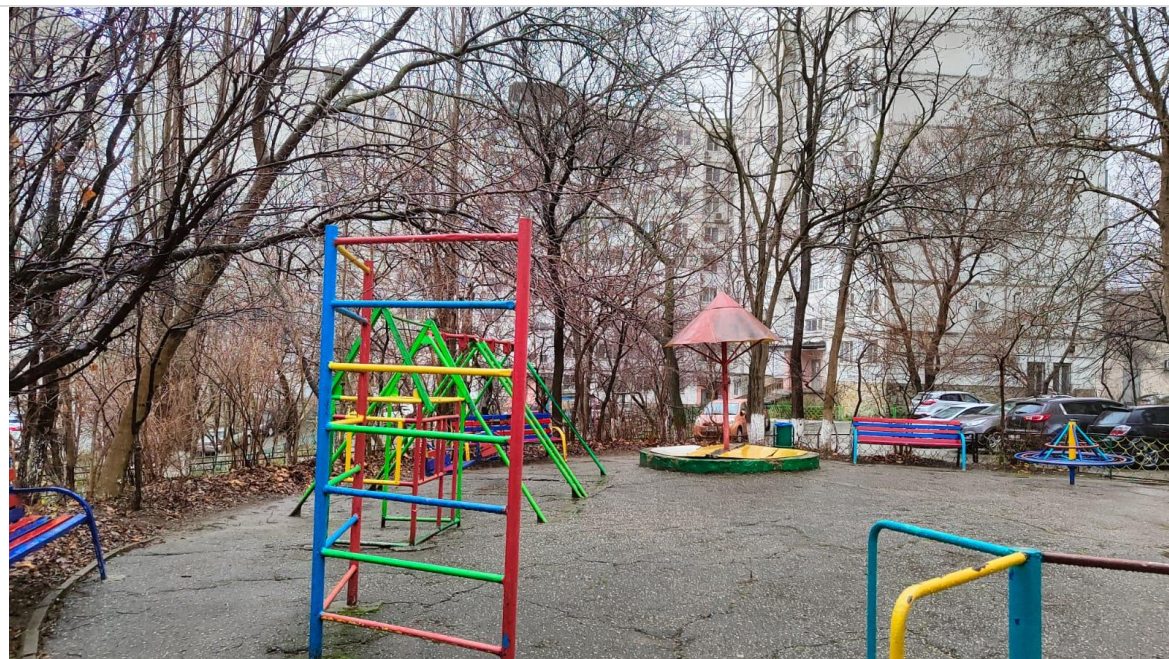
– заключения и согласования от контролирующих служб и органов: санитарно-эпидемиологической службы, технические условия пожарного надзора, заключение управления природными ресурсами и охраны окружающей среды, технические условия на разработку специализированных разделов ГО МЧС и другие;

– технические условия на инженерное обеспечение объекта, в том числе: водо-, тепло-, газо-, электроснабжение, отведение стоков (хозбытовых, производственных, дождевых), присоединение к авто- и железным дорогам, подключение к сетям телефонизации, интернета и другие.

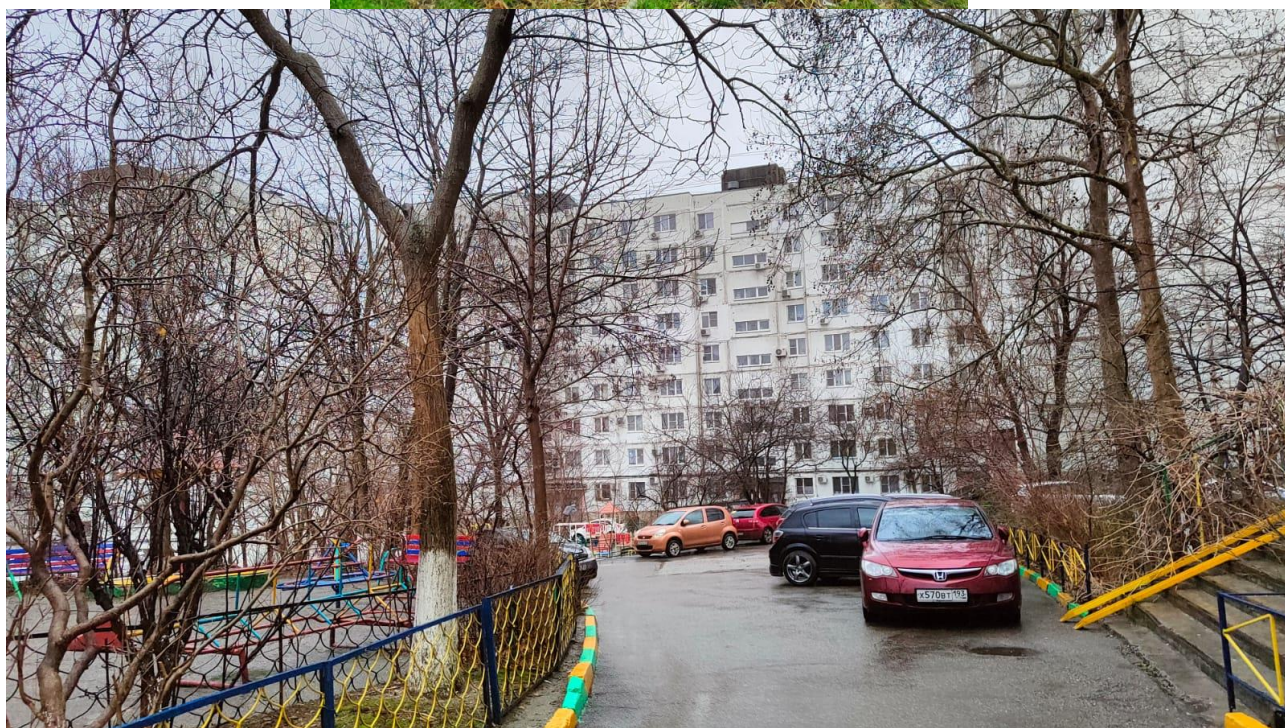
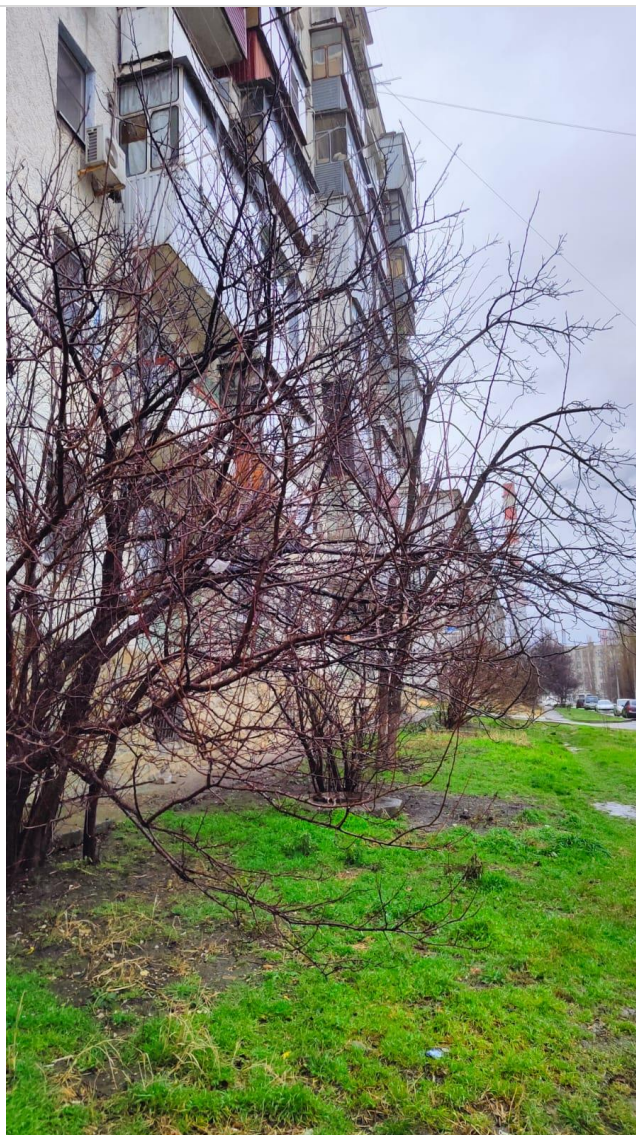
7. Фотоматериалы.



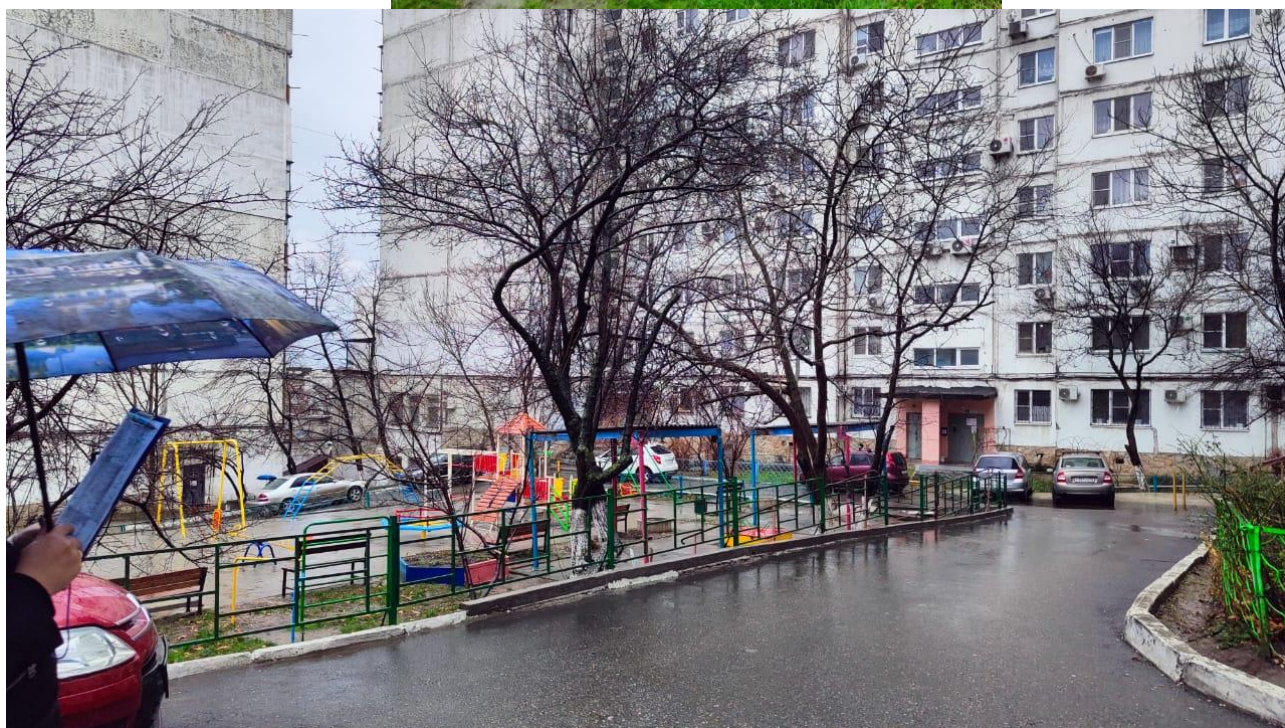












ИСХОДНЫЕ МАТЕРИАЛЫ ДЛЯ ПРОЕКТИРОВАНИЯ



**АДМИНИСТРАЦИЯ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ
ГОРОД НОВОРОССИЙСК**

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

14.04.2021

№ 4210

г. Новоросийск

О разработке документации по планировке территории (проект планировки и проект межевания) для изменения границ земельных участков расположенных в границах ул. Героев Десантников, ул. Куникова в г. Новоросийске

В целях обеспечения устойчивого развития территорий, расположенных в пределах муниципального образования город Новоросийск, выделения элементов планировочной структуры, установления границ земельных участков, предназначенных для строительства, руководствуясь статьями 41, 42, 43, 45, 46 Градостроительного кодекса Российской Федерации, статьей 11.3 Земельного кодекса Российской Федерации, Уставом муниципального образования город Новоросийск, **п о с т а н о в л я ю:**

1. Муниципальному автономному учреждению «Управление по развитию новых и ранее застроенных территорий и инженерных коммуникаций» выступить заказчиком на разработку документации по планировке территории (проект планировки и проект межевания) для изменения границ земельных участков расположенных в границах ул. Героев Десантников, ул. Куникова в г. Новоросийске, согласно схеме границ территории (прилагается).

2. Отделу информационной политики и средств массовой информации опубликовать настоящее постановление в средствах массовой информации и разместить на официальном сайте администрации муниципального образования город Новоросийск в сети «Интернет», в течение семи дней со дня его подписания.

3. Контроль за выполнением настоящего постановления возложить на заместителя главы муниципального образования Меланиди Д.К.

4. Настоящее постановление вступает в силу со дня его опубликования.

Глава муниципального образования
город Новоросийск

(подпись)

И.А.Дяченко

Верно:

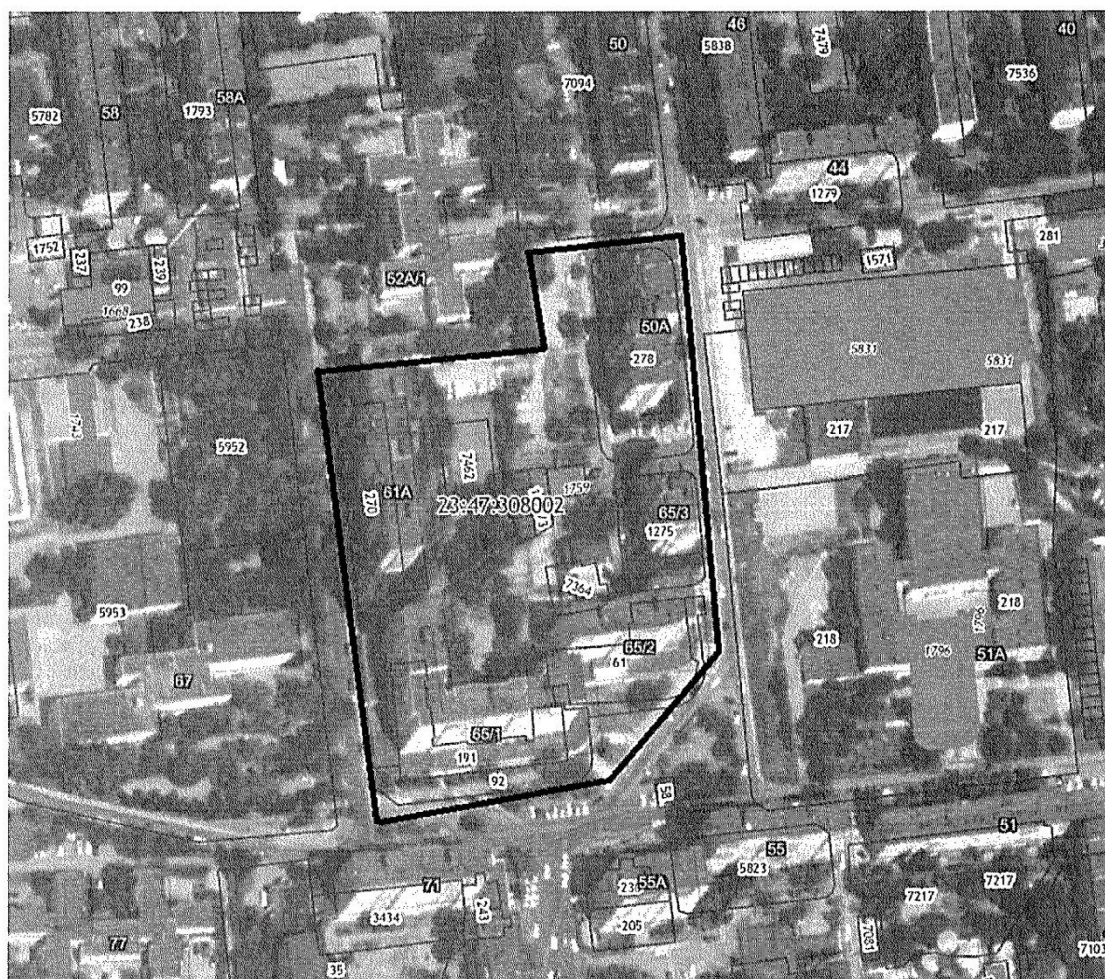
Начальник общего отдела
управления делопроизводства

Е.А.Луценко

Приложение к постановлению
администрации муниципального
образования город
Новороссийск
от 14.04.2021 № 4210

Схема

границ территории документации по планировке (проект планировки и
проект межевания) для изменения границ земельных участков
расположенных в границах ул. Героев Десантников, ул. Куникова
в г. Новороссийске



Условные обозначения:

— граница территории

Начальник управления
архитектуры и градостроительства

 А.В. Абрамов

МАУ "УПРАВЛЕНИЕ ПО РАЗВИТИЮ НОВЫХ И РАНЕЕ ЗАСТРОЕННЫХ ТЕРРИТОРИЙ И ИНЖЕНЕРНЫХ КОММУНИКАЦИЙ"

**ПРОЕКТ О РАЗРАБОТКЕ ДОКУМЕНТАЦИИ ПО
ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ (ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ И
ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ) ДЛЯ ИЗМЕНЕНИЯ ГРАНИЦ
ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ, РАСПОЛОЖЕННЫХ В
ГРАНИЦАХ УЛИЦЫ ГЕРОЕВ ДЕСАНТНИКОВ, УЛИЦЫ
КУНИКОВА В ГОРОДЕ НОВОРОССИЙСКЕ**

**ТОМ 3.
ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ.
ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ.**



Взам.инв.№

Подпись дата

Инв.№ подл.

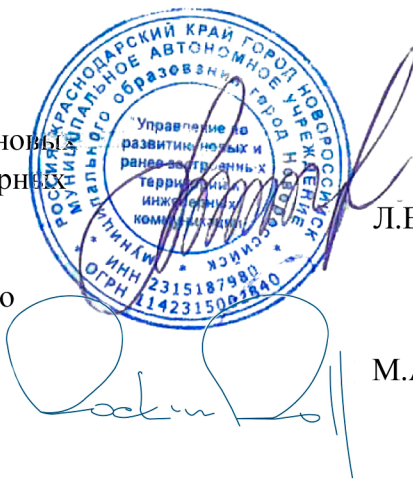
г. НОВОРОССИЙСК
2022г.

**ПРОЕКТ О РАЗРАБОТКЕ ДОКУМЕНТАЦИИ ПО
ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ (ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ И
ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ) ДЛЯ ИЗМЕНЕНИЯ ГРАНИЦ
ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ, РАСПОЛОЖЕННЫХ В
ГРАНИЦАХ УЛИЦЫ ГЕРОЕВ ДЕСАНТНИКОВ, УЛИЦЫ
КУНИКОВА В ГОРОДЕ НОВОРОССИЙСКЕ**

**ТОМ 3.
ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ.
ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ.**

Директор МАУ "Управление по развитию новых и ранее застроенных территорий, и инженерных коммуникаций"

Начальник отдела разработки проектов планировки МАУ "Управление по развитию новых и ранее застроенных территорий, и инженерных коммуникаций"



Л.В. Обламская

М.А. Казаков

СОСТАВ

ПРОЕКТА О РАЗРАБОТКЕ ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ (ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ И ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ) ДЛЯ ИЗМЕНЕНИЯ ГРАНИЦ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ, РАСПОЛОЖЕННЫХ В ГРАНИЦАХ УЛИЦЫ ГЕРОЕВ ДЕСАНТНИКОВ, УЛИЦЫ КУНИКОВА В ГОРОДЕ НОВОРОССИЙСКЕ.

№ п/п	Наименование документов	Кол-во док-тов	Кол-во листов	Номера страниц
ТОМ 1. Проект планировки территории. Основная часть.				
1	Раздел 1. Проект планировки территории. Графическая часть.	1	2	2-4
2	Раздел 2. Проект планировки территории. Текстовая часть.	1	8	5-13
ТОМ 2. Материалы по обоснованию проекта планировки территории.				
3	Раздел 3. Материалы по обоснованию проекта планировки территории. Графическая часть.	1	7	3-10
4	Раздел 4. Материалы по обоснованию проекта планировки территории. Текстовая часть.	1	30	12-41
5	Исходные материалы для проектирования	1	3	42-44
ТОМ 3. Проект межевания территории. Основная часть.				
6	Раздел 1. Проект межевания территории. Текстовая часть.	1	13	5-17
7	Раздел 2. Проект межевания территории. Графическая часть.	1	1	18-19
ТОМ 4. Материалы по обоснованию проекта межевания территории.				
8	Раздел 3. Материалы по обоснованию проекта межевания территории. Графическая часть.	1	1	5-6
9	Раздел 4. Материалы по обоснованию проекта межевания территории. Текстовая часть.	1	3	8-10
10	Исходные материалы для проектирования	1	3	11-13

Содержание тома 3**Проект межевания территории. Основная часть.****Раздел 1.****Проект межевания территории.****Текстовая часть.**

№ п/п	Наименование	Стр.
1	1. Основания для разработки проекта межевания.	6
2	2. Цели и задачи разработки проекта межевания.	7-10
	2.1 Исходно-разрешительная документация.	
	2.2 Опорно-межевая сеть на территории проектирования.	
	2.3 Рекомендации по порядку установления границ земельных участков на местности.	
	2.4 Структура территории, образуемой в результате межевания.	
	2.5 Сервитуты и иные обременения.	
3	3. Основные показатели по проекту межевания	10
4	4. Обоснование площади формируемых земельных участков	10-12
5	5. Объекты культурного наследия	12
6	6. Формирование земельного участка	12-13
7	7. Сведения о границах образуемого земельного участка	13-15
8	8. Сведения о земельных участках, границы которых требуют корректировки.	16

Раздел 2.**Проект межевания территории.****Графическая часть.**

№ п/п	Наименование чертежа	Масштаб	Марка чертежа	Стр.
1	Чертеж межевания территории	1:500	ПМ	19

**ТОМ 3.
ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ.
ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ.**

**Раздел 1. Проект межевания территории.
Текстовая часть.**

1. Основания для разработки проекта межевания

Земельные участки, образуемые для эксплуатации и обслуживания многоквартирных жилых домов расположенных, в **Краснодарском крае, Южном внутригородском районе муниципального образования город Новороссийск** в границах кадастрового квартала **23:47:0308002**, границы которого установлены в соответствии с кадастровым делением территории МО город Новороссийск Краснодарского края.

Документация по планировке территории разработана в соответствии с нормативными документами:

- Градостроительный кодекс Российской Федерации;
- Земельный кодекс Российской Федерации;
- СП 42.13330.2016. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*;
- Положение о составе и содержании проектов планировки территории, предусматривающих размещение одного или нескольких линейных объектов, утвержденное постановлением Правительства РФ от 12 мая 2017 г. № 564;
- Правила выполнения инженерных изысканий, необходимых для подготовки документации по планировке территории, перечня видов инженерных изысканий, необходимых для подготовки документации по планировке территории, утвержденные постановлением Правительства РФ от 31.03.2017 № 402;
- Федеральный закон «О землеустройстве», принятый Государственной Думой 24 мая 2001 года от 18 июля 2001г. №78-ФЗ;
- Инструкция по межеванию земель, утвержденная Роскомземом 08.04.1996г.;
- Письмо Росземкадастра от 28.02.2003г. №АО/54 «О применении Инструкции по межеванию земель»;
- Федеральный закон от 24.07.2007г. №221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» с изменениями на 30.12.2020г.;
- Постановление Правительства РФ от 20.08.2009г. №688 «Об утверждении Правил установления на местности границ объектов землеустройства»;
- Приказ Минэкономразвития России от 03.06.2011г. №267 «Об утверждении порядка описания местоположения границ объектов землеустройства»;
- Приказ Минэкономразвития России от 03.08.2011г. №388 «Об утверждении требований к проекту межевания земельных участков»;
- Приказ Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 7.03.2019г. №153/пр «Об утверждении методических рекомендаций по проведению работ по формированию земельных участков, на которых расположены многоквартирные дома»;
- Постановление № 4210 от 14.07.2021г. «О разработке документации по планировке территории (проект планировки и проект межевания) для изменения границ земельных участков, расположенных в границах ул. Героев Десантников, ул. Куникова в г. Новороссийске».

Проектом межевания **не предусмотрено** определение красных линий в границах проектируемой территории.

Территория межевания составляет – **2,754 га**.

2. Цели и задачи разработки проекта межевания.

Подготовка проекта межевания территории осуществляется в целях:

- определения местоположения границ, образуемых и изменяемых земельных участков;
- повышения эффективности использования территории элемента планировочной

структуры;

Целью работы является разработка схемы межевания территории нескольких многоквартирных жилых домов с установлением границ земельных участков, и обслуживание объектов социальной, транспортной, инженерной инфраструктуры, определение границ зон обременения земельных участков: территорий совместного использования для прохода, проезда, благоустройства дворовой территории.

Размеры каждого земельного участка устанавливались с учетом фактического землепользования, при соблюдении условий по обеспечению правоотношений, а также соблюдения охранных требований, градостроительных нормативов и правил.

Задачей подготовки проекта межевания территории является проведение анализа фактического землепользования, и разработка проектных решений по образованию новых и корректировке существующих земельных участков в границах территории элемента планировочной структуры.

2.1. Исходно-разрешительная документация.

Подготовка проекта межевания территории осуществляется на основании следующей исходно-разрешительной документации:

- разработанный проект планировки территории;
- информация о расположенных в границах территории земельных участках, в отношении которых проведен государственный кадастровый учет;
- информация об установленных сервитутах, а также иных ограничениях и обременениях, действующих в границах территории.

2.2. Опорно-межевая сеть на территории проектирования.

На территории проектирования существует установленная система геодезической сети специального назначения для определения координат точек земной поверхности с использованием спутниковых систем. Система координат МСК 23. Действующая система геодезической сети удовлетворяет требованиям выполнения кадастровых работ для установления границ земельных участков на местности.

2.3. Рекомендации по порядку установления границ земельных участков на местности.

Установление границ земельных участков на местности следует выполнять в соответствии с требованиями федерального законодательства, а также инструкции по проведению межевания.

Вынос межевых знаков на местность необходимо выполнить в комплексе землеустроительных работ с обеспечением мер по уведомлению заинтересованных лиц и согласованию с ними границ.

2.4. Структура территории, образуемой в результате межевания.

Проектируемая территория расположена в Краснодарском крае, г. Новороссийск, в Южном внутригородском районе.

В соответствии со схемой градостроительного зонирования Правил землепользования г. Новороссийска рассматриваемая территория расположена в зоне **Ж-4 – «Зона застройки многоэтажными жилыми домами»** и имеет следующие предельные параметры объектов капитального строительства:

- минимальная / максимальная площадь земельного участка – **1000-50000 кв.м;**
- минимальное количество надземных этажей – **9 этажей;**
- максимальная высота этажа – **не подлежит ограничению;**
- минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – **8 м;**
- максимальная высота здания – **75 м;**
- максимальный процент застройки в границах земельного участка – **30%;**
- процент застройки подземной части **не регламентируется;**
- минимальный отступ зданий, сооружений, строений и сооружений от границ смежных земельных участков – **3 метра**, от границы красной линии – **5 метров.**

Площадь озелененной территории микрорайона (квартала) жилой зоны должна составлять **не менее 6 кв.м на 1 человека** или **не менее 25 %** площади территории микрорайона (квартала) (площадь озеленения в границах земельного участка рассчитывать пропорционально площади озелененных территорий в границах квартала).

Размещение в нижних этажах, цокольном этаже и (или) подвале помещений общественного назначения и объектов культурно-бытового обслуживания при условии того, что площадь помещений, имеющих общественные функции, составляет **не более 40 %** от общей площади здания и при поэтажном разделении различных видов использования.

Минимальное количество мест для хранения и парковки автомобилей в границах земельного участка, принадлежащего застройщику – **1 машино-мест на одну квартиру.**

Расстояния между крайними строениями и группами строений следует принимать на основе расчетов инсоляции и освещенности, учета противопожарных и иных норм и правил.

Отмостка зданий, строений (сооружений) должна располагаться в пределах отведенного (предоставленного) земельного участка.

Руководствуясь техническим регламентом о требованиях пожарной безопасности ширина проездов для пожарной техники должна составлять **не менее 6 метров** (п. 6 статьи 67). Тупиковые проезды должны заканчиваться площадками для разворота пожарной техники размером **не менее 15*15 метров**. Максимальная протяженность тупикового проезда не должна превышать **150 метров**.

*При новом строительстве установлено ограничение в отношении территорий, границы которых расположены на расстоянии **500 метров от береговой линии** Черного моря:

- предельная максимальная высота здания (архитектурная) – **20 метров для объектов** капитального строительства жилого назначения, апарт-отелей, комплексов апарт-апартаментов.

Рассматриваемая территория ограничена:

- на севере – территорией детского сада №49 «Березка» и территорией земельного участка по адресу: Краснодарский край, город Новороссийск, ул. Куникова, 50, с кадастровым номером 23:47:0308002:7094;
- на востоке – территорией школы №33 и внутриквартальным проездом;
- на юге – внутриквартальным проездом и территорией земельного участка по адресу: Краснодарский край, г. Новороссийск, ул. Героев Десантников, 71, с кадастровым номером 23:47:0308002:3434, территорией земельного участка по адресу: край Краснодарский, город Новороссийск, ул. Героев Десантников, 71, с кадастровым номером 23:47:0308002:243, территорией земельного участка по адресу: край Краснодарский, г. Новороссийск, ул. Героев Десантников, 55-а, с кадастровым номером 23:47:0308002:230, территорией земельного участка по адресу: Краснодарский край, город Новороссийск, ул. Героев Десантников, № 55, с

кадастровым номером 23:47:0308002:5823;

- на западе – территорией школы №19.

Проектируемая территория представляет собой участок, застроенный девятиэтажными жилыми домами, построенными и сданными в эксплуатацию, хозяйственными постройками (гаражами), инженерно-техническими постройками, объектами социальной инфраструктуры. В настоящее время территория благоустроена.

В границах квартала рельеф имеет уклон в юго-восточном направлении и общим перепадом высот в границах формируемого участка 11,66 м.

2.5 Сервитуты и иные обременения.

На проектируемой территории имеются существующие инженерные коммуникации: подземные линии связи, подземные линии водопровода, подземные линии электропередачи низкого и высокого напряжения, подземная сеть канализации, подземная сеть теплопровода, дренажная сеть.

Нормативные размеры охранных зон инженерных коммуникаций указаны в табл. 2.1.

Таблица 2.1 Нормативные размеры охранных зон инженерных коммуникаций

Наименование документа	Зоны с особыми условиями использования
Постановление Правительства РФ от 21.12.2018г. № 160 «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон»	Охранная зона подземных кабельных линий электропередачи - в виде части поверхности участка земли, расположенного под ней участка недр (на глубину, соответствующую глубине прокладки кабельных линий электропередачи), ограниченной параллельными вертикальными плоскостями, отстоящими по обе стороны линии электропередачи от крайних кабелей на расстоянии 1 метра
СП 42.13330.2016 «Градостроительство, Планировка и застройка городских и сельских поселений» актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89* табл. 12.5	Расстояние от водопровода до фундаментов зданий и сооружений по 5м от оси трубопровода
СП 42.13330.2016 «Градостроительство, Планировка и застройка городских и сельских поселений» актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89* табл. 12.5	Охранная зона напорной канализации (по 5 м от оси трубопровода)
СП 42.13330.2016 «Градостроительство, Планировка и застройка городских и сельских поселений» актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89* табл. 12.5	Охранная зона дренажа (по 3м от оси трубопровода)
СП 42.13330.2016 «Градостроительство, Планировка и застройка городских и сельских поселений» актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89* табл. 12.5	Охранная зона тепловых сетей (по 5м от оси трубопровода)
Постановление Правительства РФ от 9 июня 1995г. № 578 «Об утверждении Правил охраны линий и сооружений связи Российской Федерации»	Охранная зона линий связи (по 1м от оси кабеля)

Охранные зоны устанавливаются в целях обеспечения нормальных условий эксплуатации, обеспечения сохранности инженерных коммуникаций и сооружений и предотвращения несчастных случаев.

Строительные работы и иные виды хозяйственной деятельности в границах охранных зон должны производиться по согласованию с организациями, эксплуатирующими соответствующие коммуникации.

С инициативой о внесении в ГКН сведений об охранный зоне могут обратиться заинтересованные лица: правообладатели объектов недвижимости, в отношении которых устанавливается зона или арендаторы соответствующего объекта недвижимости, с приложением правоустанавливающих документов, подтверждающих владение таким объектом.

Согласно сведений, предоставленных администрацией муниципального образования город Новороссийск, публичные сервитуты в пределах границ проектируемой территории, **отсутствуют**.

3. Основные показатели по проекту межевания.

Настоящий проект обеспечивает равные права и возможности правообладателей земельных участков в соответствии с действующим законодательством.

Сформированные границы земельных участков позволяют обеспечить необходимые требования по обслуживанию и эксплуатации объектов капитального строительства в условиях сложившейся планировочной системы территории проектирования.

Местоположение границ образуемых земельных участков определено в соответствии с фактически сложившимся землепользованием, градостроительными регламентами и нормами отвода земельных участков, установленными в соответствии с федеральными законами, техническими регламентами.

Таблица 3.1 Техничко-экономические показатели проекта межевания

Наименование показателя	Единица измерения	Количество
Территория, подлежащая межеванию	кв.м	27543,15

4. Обоснование площади формируемых земельных участков.

На территории кадастрового квартала 23:47:0308002 расположены следующие дома, требующие установления границ земельных участков под объект капитального строительства и дворовую территорию:

- многоквартирный жилой дом по адресу улица Героев Десантников, д. 61-а;
- многоквартирный жилой дом по адресу улица Героев Десантников, д. 65, корпус 1;
- многоквартирный жилой дом по адресу улица Героев Десантников, д. 65 корпус 2;
- многоквартирный жилой дом по адресу улица Героев Десантников, д. 65, корпус 3;
- многоквартирный жилой дом по адресу улица Куникова, д. 50-а;

Нормативная площадь формируемых земельных участков, рассчитана в соответствии с положениями «Методики расчета нормативных размеров земельных участков в общем имуществе многоквартирного жилого дома», утвержденной Постановлением главы администрации Краснодарского края от 14.04.2004г. № 345 (с изменениями от 05.07.2005г.), исходя из этажности, года постройки и общей площади жилых помещений в общем имуществе многоквартирного жилого дома.

Результаты расчетов представлены в таблице **4.1**

Таблица 4.1

Год постройки	количество этажей	общая площадь жилых помещений кв.м.	удельный показатель	ориентировочная нормативная площадь земельного участка кв.м.	ориентировочная площадь земельного участка (с учетом фактического пользования) кв.м.
Многоквартирный жилой дом г. Новороссийск, ул. Героев Десантников, д. 61 А					
1984г.	9	5 712,60	0,98	5 598,35	4322,47
Многоквартирный жилой дом г. Новороссийск, ул. Героев Десантников, д. 61, к. 1					
1989г.	9	7 073,30	0,85	6 012,31	2627,72
Многоквартирный жилой дом г. Новороссийск, ул. Героев Десантников, д. 61, к. 2					
1989г.	9	3 520,80	0,85	2 992,68	2106,59
Многоквартирный жилой дом г. Новороссийск, ул. Героев Десантников, д. 61, к. 3					
1988г.	9	2 657,30	0,85	2 258,71	2068,97

Год постройки	количество этажей	общая площадь жилых помещений кв.м.	удельный показатель	ориентировочная нормативная площадь земельного участка кв.м.	ориентировочная площадь земельного участка (с учетом фактического пользования) кв.м.
Многоквартирный жилой дом г. Новороссийск, ул. Куникова, д. 50 А					
1982г.	9	4 311,40	0,98	4 225,17	4490,31

В условиях сложившейся планировочной системы территории имеются проектируемые земельные участки, проектируемая площадь которых превышает ориентировочную нормативную, а также имеются проектируемые земельные участки, площадь которых не превышает ориентировочную нормативную площадь. Границы каждого земельного участка определялись исходя из:

- общей площади жилых и нежилых помещений, а также площади помещений вспомогательного использования многоквартирного дома;

- территории, необходимой для обеспечения функционирования (обслуживания) площади многоквартирного дома, с учетом соблюдения требований градостроительных нормативов, противопожарной безопасности, санитарных разрывов между зданиями и иных норм, обеспечивающих нормальные условия проживания и пребывания граждан в многоквартирном доме, обслуживания данного дома и иных объектов, входящих в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, а также доступ к такому дому и иным подобным объектам;

- плотности застройки элемента планировочной структуры, в границах которого расположен соответствующий многоквартирный дом;

- наличия на прилегающей к многоквартирному дому территории элементов благоустройства, в том числе коллективные автостоянки, гаражи, детские и спортивные площадки, площадки для сушки белья, площадки для отдыха, площадки для размещения контейнеров для сбора твердых коммунальных отходов, предназначенные для обслуживания многоквартирного дома.

5. Объекты культурного наследия.

Согласно сведениям управления государственной охраны объектов культурного наследия администрации Краснодарского края по данным единого государственного реестра памятников (памятников истории и культуры) народов РФ, перечня выявленных объектов культурного наследия, списка объектов, обладающих признаками объектов культурного наследия, материалам архива управления, объекты культурного наследия (памятники истории и культуры), территория жилого дома расположена **вне границ объектов культурного наследия.**

В соответствии с п.4 ст.36 Федерального закона от 25 июня 2002 года № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов РФ», если при земляных и строительных работах на указанном участке будут обнаружены археологические предметы или объекты (фрагменты керамики, костные останки, предметы древнего вооружения, монеты, каменные конструкции, кладки и пр.) необходимо незамедлительно приостановить указанные работы и в течение трех дней со дня обнаружения направить в управление государственной охраны объектов культурного наследия администрации Краснодарского края письменное уведомление.

6. Формирование земельных участков.

В проекте межевания территории представлены границы земельных участков для экс-

плуатации объектов капитального строительства – существующих многоквартирных жилых домов.

В результате градостроительного анализа были выделены группы земельных участков (территории) следующих категорий:

- земельные участки, поставленные на кадастровый учет, границы которых сохраняются;

- **земельные участки, требующие уточнения границ установленных на местности.**

В состав **Таблицы 6.1** (характеристика образуемого земельного участка) входят следующие сведения:

- площади образуемых земельных участков для эксплуатации существующих жилых домов, в том числе земельных участков, которые будут отнесены к территориям общего пользования, и в отношении которых предлагаются резервирования и (или) изъятия для государственных или муниципальных нужд;

- категории земель образуемых земельных участков.

Таблицы 6.1 Характеристика формируемых земельных участков.

№ участка (согласно Графическому материалу)	Площадь земельного участка м ²	Вид разрешенного использования з/у	Категория земель	Код вида разрешенного использования земельного участка
23:47:03080 02:270/ЗУ1	4322,47	Многоэтажная жилая застройка	Земли населённых пунктов	2.6
23:47:03080 02:191/ЗУ2	2627,72	Многоэтажная жилая застройка	Земли населённых пунктов	2.6
23:47:03080 02:61/ЗУ3	2106,59	Многоэтажная жилая застройка	Земли населённых пунктов	2.6
23:47:03080 02:1275/ЗУ4	2068,97	Многоэтажная жилая застройка	Земли населённых пунктов	2.6
23:47:03080 02:278/ЗУ5	4490,31	Многоэтажная жилая застройка	Земли населённых пунктов	2.6

7.Сведения о границах образуемого земельного участка.

Сведения о границах образуемого земельного участка содержит перечень координат характерных точек этих границ в системе координат МСК- 23, которая используется для ведения Единого государственного реестра.

Таблица 7.1 Координаты характерных точек границ образуемых земельных участков.

Образуемый земельный участок 23:47:0308002:270/ЗУ1
Местоположение (адрес): Краснодарский край, город Новороссийск, ул. Героев Десантников, д. 61 А
Площадь земельного участка – 4322,47 м²

№ точек	Координаты местоположения	
	положение X	положение Y
1	439577.56	1283486.80
2	439503.73	1283495.29
3	439500.13	1283495.64
4	439500.77	1283501.44
5	439502.78	1283519.51
6	439505.57	1283537.92
7	439509.91	1283537.38
8	439520.95	1283554.49
9	439542.43	1283551.27
10	439540.43	1283533.47
11	439571.73	1283529.78
12	439573.75	1283547.35
13	439574.32	1283551.44
14	439589.80	1283549.75
15	439584.85	1283506.24
16	439583.83	1283492.01
17	439583.12	1283486.56

Образуемый земельный участок 23:47:0308002:191/3У2

**Местоположение (адрес): Краснодарский край, город Новороссийск, ул. Героев
Десантников, д. 65, корпус 1**

Площадь земельного участка – 2627,72 м²

№ точек	Координаты местоположения	
	положение X	положение Y
1	439496.65	1283519.22
2	439502.65	1283518.73
3	439505.57	1283537.92
4	439493.69	1283539.38
5	439489.70	1283539.87
6	439491.07	1283550.28
7	439482.53	1283551.33
8	439483.99	1283563.23
9	439484.66	1283568.63
10	439478.85	1283569.31
11	439478.95	1283570.15
12	439472.42	1283571.14
13	439472.37	1283570.60
14	439470.25	1283570.80
15	439455.41	1283572.26
16	439454.85	1283566.95
17	439453.59	1283567.08
18	439447.44	1283513.46
19	439452.93	1283512.83

20	439452.78	1283511.55
21	439490.32	1283507.28
22	439490.36	1283507.68
23	439491.01	1283507.60
24	439495.29	1283507.00

Образуемый земельный участок 23:47:0308002:61/ЗУ3

**Местоположение (адрес): Краснодарский край, город Новороссийск, ул. Героев
Десантников, д. 65, корпус 2**

Площадь земельного участка – 2106,59 м²

№ точек	Координаты местоположения	
	положение X	положение Y
1	443192.64	1287845.62
2	443192.36	1287845.43
3	443192.94	1287844.64
4	443191.98	1287843.87
5	443184.84	1287836.80
6	443185.17	1287836.48
7	443178.48	1287831.09
8	443172.31	1287826.13
9	443176.64	1287820.52
10	443195.78	1287798.25
11	443216.98	1287780.12
12	443223.18	1287786.64
13	443241.17	1287805.55
14	443246.75	1287800.53
15	443255.33	1287793.20
16	443258.90	1287790.16
17	443261.84	1287792.23
18	443251.80	1287806.39
19	443244.73	1287816.57
20	443249.01	1287819.97
21	443245.55	1287824.76
22	443243.86	1287827.10
23	443240.98	1287830.16
24	443239.19	1287832.77
25	443238.08	1287832.01
26	443233.75	1287837.61
27	443232.92	1287837.11
28	443228.54	1287833.01

Образуемый земельный участок 23:47:0308002:1275/ЗУ4

**Местоположение (адрес): Краснодарский край, город Новороссийск, ул. Героев
Десантников, д. 65, корпус 3**

Площадь земельного участка – 2068,97 м²		
№ точек	Координаты местоположения	
	положение X	положение Y
1	439559.33	1283599.89
2	439558.60	1283594.10
3	439557.56	1283581.30
4	439547.05	1283582.52
5	439545.55	1283569.56
6	439545.52	1283569.26
7	439536.24	1283570.49
8	439532.38	1283564.56
9	439532.26	1283564.31
10	439521.08	1283567.71
11	439523.68	1283580.18
12	439521.51	1283580.60
13	439522.54	1283585.57
14	439514.70	1283587.10
15	439515.21	1283589.61
16	439510.59	1283590.52
17	439511.88	1283596.38
18	439514.23	1283618.70
19	439514.87	1283625.08
20	439552.49	1283621.05
21	439555.03	1283620.78
22	439555.07	1283617.65
23	439554.90	1283612.23
24	439553.37	1283600.24

Образуемый земельный участок 23:47:0308002:278/ЗУ5		
Местоположение (адрес): Краснодарский край, город Новороссийск, ул. Куникова, д. 50 А		
Площадь земельного участка – 4490,31 м²		
№ точек	Координаты местоположения	
	положение X	положение Y
1	439636.62	1283606.63
2	439635.66	1283589.65
3	439634.28	1283574.84
4	439630.24	1283575.17
5	439629.24	1283562.82
6	439624.90	1283563.36
7	439599.61	1283566.48
8	439591.78	1283567.49
9	439591.31	1283562.99
10	439589.80	1283549.75
11	439574.32	1283551.38

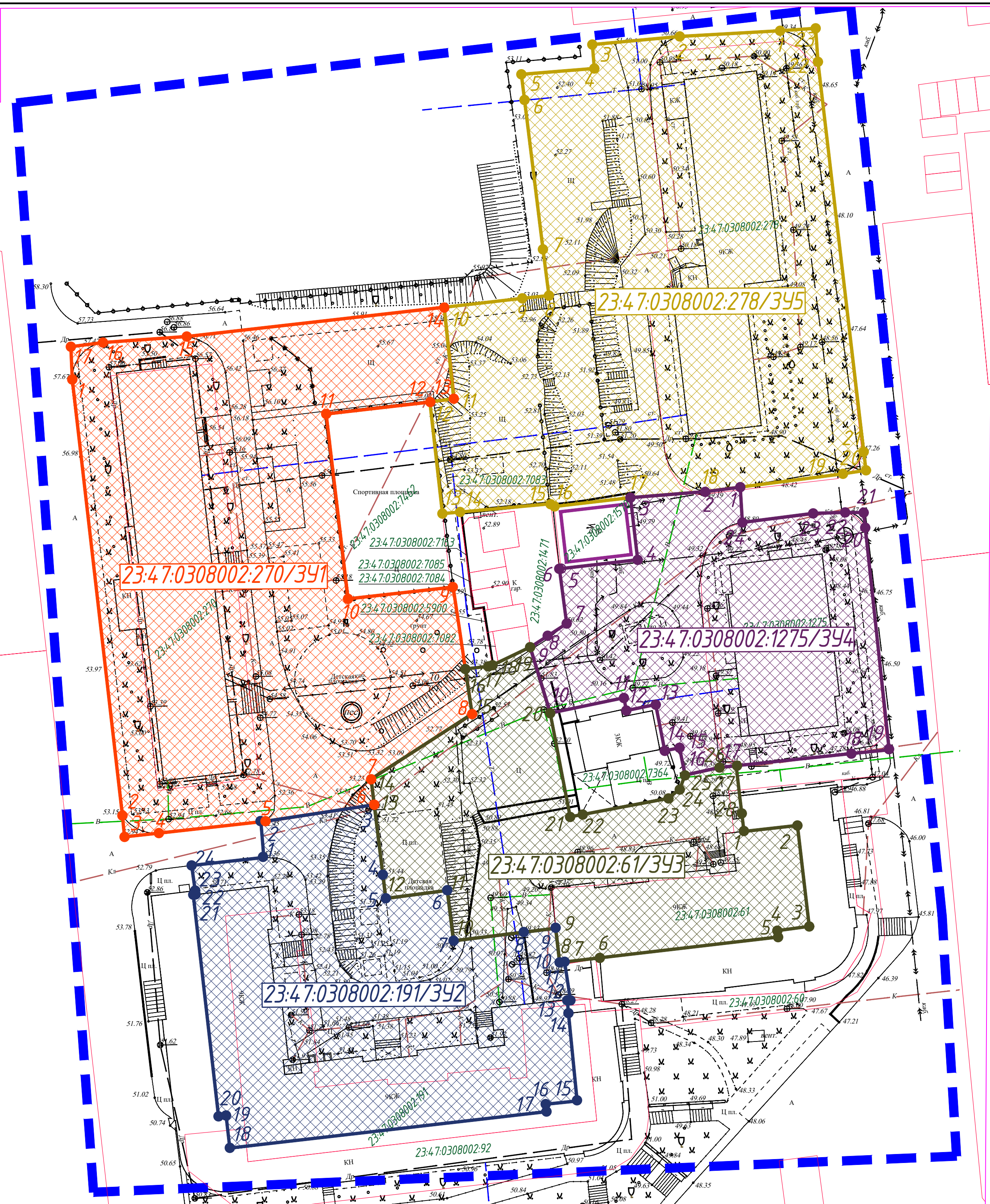
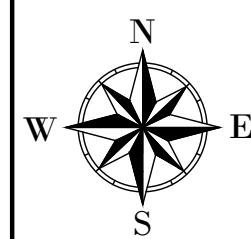
12	439573.79	1283547.34
13	439554.86	1283549.46
14	439555.13	1283552.45
15	439556.53	1283567.76
16	439556.06	1283568.35
17	439557.56	1283581.30
18	439558.60	1283594.10
19	439561.60	1283617.28
20	439562.20	1283621.17
21	439565.32	1283620.79
22	439631.36	1283613.04
23	439637.04	1283612.65

8. Сведения о земельных участках, границы которых требуют корректировки.

Земельные участки, границы которых требуют корректировки, при разработке проекта планировки и проекта межевания не выявлены.

**ТОМ 1.
ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ.
ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ.**

Раздел 2. Проект межевания территории. Графическая часть.



Условный номер образуемого земельного участка 23:47:0308002:270/391		
Категория земель: земли населенных пунктов. Месторасположение объекта: г. Новороссийск, ул. Героев Десантников, д. 61 А		
Площадь земельного участка: 4322,47 м ²		
Координаты поворотных точек границ формируемого земельного участка		
№ п/п	Координаты (МСК-23), м	
к	х	у
1	439577.56	1283486.80
2	439503.73	1283495.29
3	439500.13	1283495.64
4	439500.77	1283501.44
5	439502.78	1283519.51
6	439505.57	1283537.92
7	439509.91	1283537.38
8	439520.95	1283554.49
9	439542.43	1283551.27
10	439540.43	1283533.47
11	439571.73	1283529.78
12	439573.75	1283547.35
13	439574.32	1283551.44
14	439589.8	1283549.75
15	439584.85	1283506.24
16	439583.83	1283492.01
17	439583.12	1283486.56

Условный номер образуемого земельного участка 23:47:0308002:191/342		
Категория земель: земли населенных пунктов. Месторасположение объекта: г. Новороссийск, ул. Героев Десантников, д. 65, к.1		
Площадь земельного участка: 2627,72 м ²		
Координаты поворотных точек границ формируемого земельного участка		
№ п/п	Координаты (МСК-23), м	
к	х	у
1	439496.65	1283519.22
2	439502.65	1283518.73
3	439505.57	1283537.92
4	439493.69	1283539.38
5	439489.70	1283539.87
6	439491.07	1283550.28
7	439482.53	1283551.33
8	439483.99	1283563.23
9	439484.66	1283568.63
10	439478.85	1283569.31
11	439478.95	1283570.15
12	439472.42	1283571.14
13	439472.37	1283570.60
14	439470.25	1283570.80
15	439455.41	1283572.26
16	439454.85	1283566.95
17	439453.59	1283567.08
18	439447.44	1283513.46
19	439452.93	1283512.83
20	439452.78	1283511.55
21	439490.32	1283507.28
22	439490.36	1283507.68
23	439491.01	1283507.60
24	439495.29	1283507.00

Условный номер образуемого земельного участка 23:47:0308002:61/343		
Категория земель: земли населенных пунктов. Месторасположение объекта: г. Новороссийск, ул. Героев Десантников, д. 65, к.2		
Площадь земельного участка: 2106,59 м ²		
Координаты поворотных точек границ формируемого земельного участка		
№ п/п	Координаты (МСК-23), м	
к	х	у
1	443192.64	1287845.62
2	443192.36	1287845.43
3	443192.94	1287844.64
4	443191.98	1287843.87
5	443184.84	1287836.8
6	443185.17	1287836.48
7	443178.48	1287831.09
8	443172.31	1287826.13
9	443176.64	1287820.52
10	443195.78	1287798.25
11	443216.98	1287780.12
12	443223.18	1287786.64
13	443241.17	1287805.55
14	443246.75	1287800.53

Условный номер образуемого земельного участка 23:47:0308002:61/343		
Категория земель: земли населенных пунктов. Месторасположение объекта: г. Новороссийск, ул. Героев Десантников, д. 65, к.2		
Площадь земельного участка: 2106,59 м ²		
Координаты поворотных точек границ формируемого земельного участка		
№ п/п	Координаты (МСК-23), м	
к	х	у
15	443255.33	1287793.20
16	443258.90	1287790.16
17	443261.84	1287792.23
18	443251.80	1287806.39
19	443244.73	1287816.57
20	443249.01	1287819.97
21	443245.55	1287824.76
22	443243.86	1287827.10
23	443240.98	1287830.16
24	443239.19	1287832.77
25	443238.08	1287832.01
26	443233.75	1287837.61
27	443232.92	1287837.11
28	443228.54	1287833.01

Условный номер образуемого земельного участка 23:47:0308002:1275/344		
Категория земель: земли населенных пунктов. Месторасположение объекта: г. Новороссийск, ул. Героев Десантников, д. 65, к.3		
Площадь земельного участка: 2068,97 м ²		
Координаты поворотных точек границ формируемого земельного участка		
№ п/п	Координаты (МСК-23), м	
к	х	у
1	439559.33	1283599.89
2	439558.60	1283594.10
3	439557.56	1283581.30
4	439547.05	1283582.52
5	439545.55	1283569.56
6	439545.52	1283569.26
7	439536.24	1283570.49
8	439532.38	1283564.56
9	439532.26	1283564.31
10	439521.08	1283567.71
11	439523.68	1283580.18
12	439521.51	1283580.60
13	439522.54	1283585.57
14	439514.70	1283587.10
15	439515.21	1283589.61
16	439510.59	1283590.52
17	439511.88	1283596.38
18	439514.23	1283618.70
19	439514.87	1283625.08
20	439552.49	1283621.05
21	439555.03	1283620.78
22	439555.07	1283617.65
23	439554.90	1283612.23
24	439553.37	1283600.24

Условный номер образуемого земельного участка 23:47:0308002:278/395		
Категория земель: земли населенных пунктов. Месторасположение объекта: г. Новороссийск, ул. Куникова, д. 50 А		
Площадь земельного участка: 4490,31 м ²		
Координаты поворотных точек границ формируемого земельного участка		
№ п/п	Координаты (МСК-23), м	
к	х	у
1	439636.62	1283606.63
2	439635.66	1283589.65
3	439634.28	1283574.84
4	439630.24	1283575.17
5	439629.24	1283562.82
6	439624.90	1283563.36
7	439599.61	1283566.48
8	439591.78	1283567.49
9	439591.31	1283562.99
10	439589.80	1283549.75
11	439574.32	1283551.38
12	439573.79	1283547.34
13	439554.86	1283549.46
14	439555.13	1283552.45
15	439556.53	1283567.76
16	439556.06	1283568.35
17	439557.56	1283581.30
18	439558.60	1283594.10
19	439561.60	1283617.28
20	439562.20	1283621.17
21	439565.32	1283620.79
22	439631.36	1283613.04
23	439637.04	1283612.65

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- граница территории, в отношении которой осуществляется подготовка проекта планировки
- границы существующих земельных участков, учтенных в Едином государственном реестре недвижимости
- границы объектов капитального строительства, учтенных в Едином государственном реестре недвижимости
- кадастровые номера земельных участков, учтенных в ЕГРН
- границы формируемого земельного участка под многоквартирный дом по адресу ул. Героев Десантников, д. 61 А
- границы формируемого земельного участка под многоквартирный дом по адресу ул. Героев Десантников, д. 65 корпус 1
- границы формируемого земельного участка под многоквартирный дом по адресу ул. Героев Десантников, д. 65 корпус 2
- границы формируемого земельного участка под многоквартирный дом по адресу ул. Героев Десантников, д. 65 корпус 3
- границы формируемого земельного участка под многоквартирный дом по адресу ул. Куникова, д. 50 А
- номера координатных точек границ формируемых земельных участков

ПРИМЕЧАНИЯ

1. Инженерно-геодезические изыскания выполнены МАУ "Управление по развитию новых и ранее застроенных территорий и инженерных коммуникаций" в феврале 2022г. Система координат МСК-23. Система высот Балтийская 1977г.
2. Линейные объекты, подлежащие реконструкции, а именно: изменение параметров линейных объектов или их участков (частей участков), которое влечет за собой изменение класса, категории и (или) первоначально установленных показателей функционирования таких объектов (мощности, грузоподъемности и других) или при котором требуется изменение границ полос отвода и (или) охранных зон таких объектов, проектом не предусмотрены.
3. Границы земельных участков с номерами нанесены в соответствии с данными ФГБУ "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Краснодарскому краю по состоянию на 2022 год.
4. Объект расположен в границах муниципального образования г. Новороссийск.

				4210/21-ПП/ПМ		
				Документация по планировке территории (проект планировки и проект межевания) для изменения границ земельных участков расположенных в границах ул. Героев Десантников, ул. Куникова в г. Новороссийске		
Изм.	Колуч.	Лист	И.док.	Подп.	Дата	
Разработал	Фоменко И.А.	03.22				Проект межевания территории. Основная часть.
Проверил	Казakov М.А.	03.22				Чертеж межевания территории. М 1:500
				Стадия	Лист	Листов
					1	1
				МАУ "Управление по развитию новых и ранее застроенных территорий и инженерных коммуникаций"		

МАУ "УПРАВЛЕНИЕ ПО РАЗВИТИЮ НОВЫХ И РАНЕЕ ЗАСТРОЕННЫХ ТЕРРИТОРИЙ И ИНЖЕНЕРНЫХ КОММУНИКАЦИЙ"

**ПРОЕКТ О РАЗРАБОТКЕ ДОКУМЕНТАЦИИ ПО
ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ (ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ И
ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ) ДЛЯ ИЗМЕНЕНИЯ ГРАНИЦ
ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ, РАСПОЛОЖЕННЫХ В
ГРАНИЦАХ УЛИЦЫ ГЕРОЕВ ДЕСАНТНИКОВ, УЛИЦЫ
КУНИКОВА В ГОРОДЕ НОВОРОССИЙСКЕ**

**ТОМ 4.
ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ.
ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ.**



Взам.инв.№

Подпись дата

Инв.№ подл.

г. НОВОРОССИЙСК
2022г.

**ПРОЕКТ О РАЗРАБОТКЕ ДОКУМЕНТАЦИИ ПО
ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ (ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ И
ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ) ДЛЯ ИЗМЕНЕНИЯ ГРАНИЦ
ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ, РАСПОЛОЖЕННЫХ В
ГРАНИЦАХ УЛИЦЫ ГЕРОЕВ ДЕСАНТНИКОВ, УЛИЦЫ
КУНИКОВА В ГОРОДЕ НОВОРОССИЙСКЕ**

**ТОМ 4.
ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ.
ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ.**

Директор МАУ "Управление по развитию новых и ранее застроенных территорий, и инженерных коммуникаций"

Начальник отдела разработки проектов планировки МАУ "Управление по развитию новых и ранее застроенных территорий, и инженерных коммуникаций"



Л.В. Обламская

М.А. Казаков

СОСТАВ

ПРОЕКТА О РАЗРАБОТКЕ ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ (ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ И ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ) ДЛЯ ИЗМЕНЕНИЯ ГРАНИЦ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ, РАСПОЛОЖЕННЫХ В ГРАНИЦАХ УЛИЦЫ ГЕРОЕВ ДЕСАНТНИКОВ, УЛИЦЫ КУНИКОВА В ГОРОДЕ НОВОРОССИЙСКЕ.

№ п/п	Наименование документов	Кол-во док-тов	Кол-во листов	Номера страниц
ТОМ 1. Проект планировки территории. Основная часть.				
1	Раздел 1. Проект планировки территории. Графическая часть.	1	2	2-4
2	Раздел 2. Проект планировки территории. Текстовая часть.	1	8	5-13
ТОМ 2. Материалы по обоснованию проекта планировки территории.				
3	Раздел 3. Материалы по обоснованию проекта планировки территории. Графическая часть.	1	7	3-10
4	Раздел 4. Материалы по обоснованию проекта планировки территории. Текстовая часть.	1	30	12-41
5	Исходные материалы для проектирования	1	3	42-44
ТОМ 3. Проект межевания территории. Основная часть.				
6	Раздел 1. Проект межевания территории. Текстовая часть.	1	11	5-16
7	Раздел 2. Проект межевания территории. Графическая часть.	1	1	18-19
ТОМ 4. Материалы по обоснованию проекта межевания территории.				
8	Раздел 3. Материалы по обоснованию проекта межевания территории. Графическая часть.	1	1	5-6
9	Раздел 4. Материалы по обоснованию проекта межевания территории. Текстовая часть.	1	3	8-10
10	Исходные материалы для проектирования	1	3	11-13

Содержание тома 4**Материалы по обоснованию проекта межевания территории.****Раздел 3.****Материалы по обоснованию проекта межевания территории.****Графическая часть.**

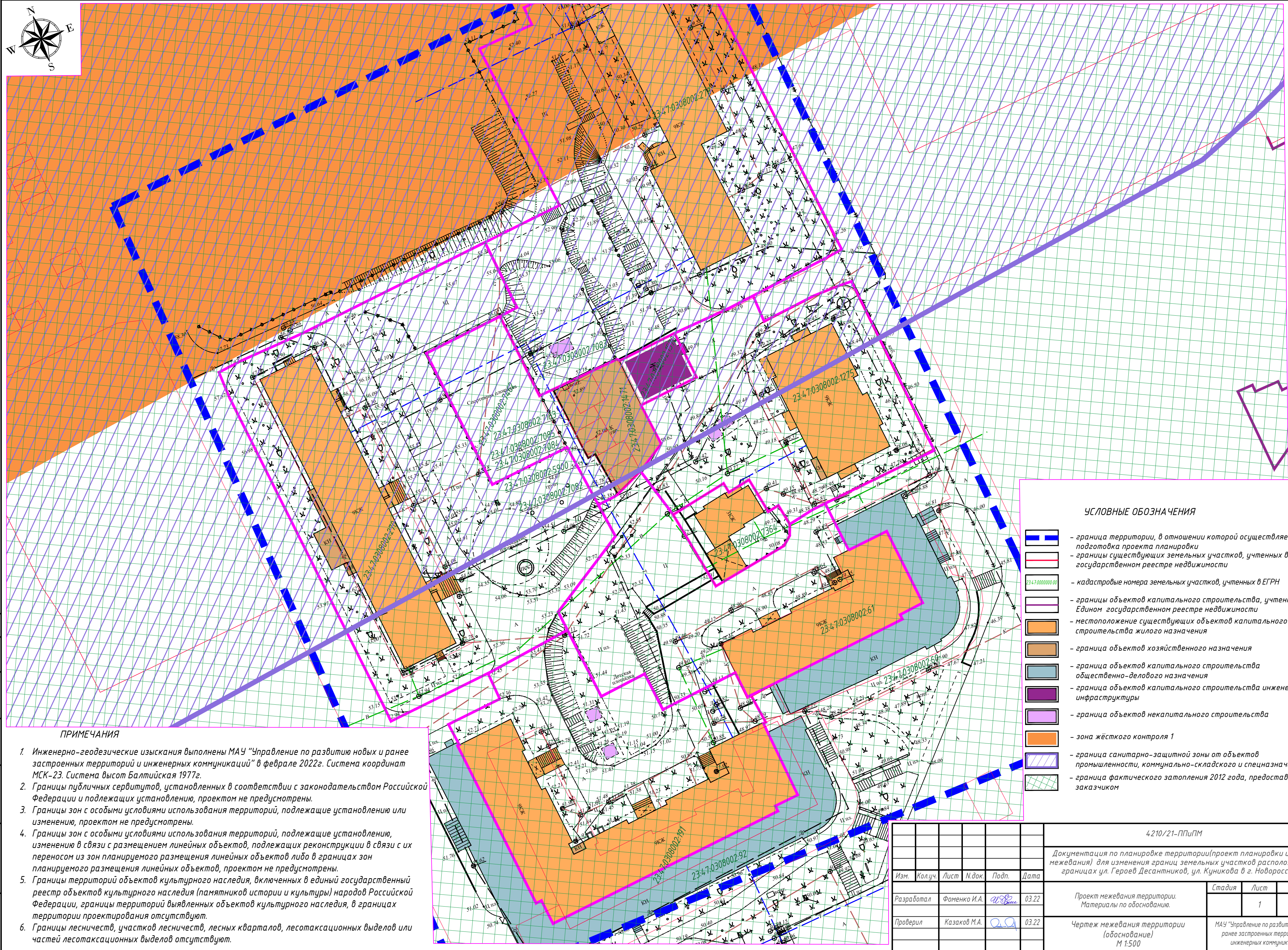
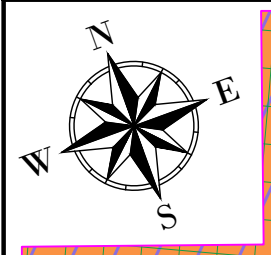
№ п/п	Наименование чертежа	Масштаб	Марка чертежа	Стр.
1	Чертеж обоснования межевания территории	1:500	ПМ	6

Раздел 4.**Материалы по обоснованию проекта межевания территории.****Текстовая часть.**

№ п/п	Наименование чертежа	Масштаб	Марка чертежа	Стр.
1	1. Обоснование определения местоположения границ образуемого земельного участка с учетом соблюдения требований к образуемым земельным участкам, в том числе требований к предельным (минимальным и (или) максимальным) размерам земельных участков			8-9
2	2. Обоснование способа образования земельного участка			9
3	3. Обоснование определения размеров образуемого земельного участка			10
4	4. Обоснование определения границ публичного сервитута, подлежащего установлению в соответствии с законодательством Российской Федерации			10
5	5. Исходные материалы для проектирования			11-13

ТОМ 4.
МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ.

Раздел 3. Материалы по обоснованию проекта межевания территории.
Графическая часть.



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

-  - граница территории, в отношении которой осуществляется подготовка проекта планировки
-  - границы существующих земельных участков, учтенных в Едином государственном реестре недвижимости
-  - кадастровые номера земельных участков, учтенных в ЕГРН
-  - границы объектов капитального строительства, учтенных в Едином государственном реестре недвижимости
-  - местоположение существующих объектов капитального строительства жилого назначения
-  - граница объектов хозяйственного назначения
-  - граница объектов капитального строительства общественно-делового назначения
-  - граница объектов капитального строительства инженерной инфраструктуры
-  - граница объектов некапитального строительства
-  - зона жёсткого контроля 1
-  - граница санитарно-защитной зоны от объектов промышленности, коммунально-складского и спецназначения
-  - граница фактического затопления 2012 года, предоставленная заказчиком

ПРИМЕЧАНИЯ

1. Инженерно-геодезические изыскания выполнены МАУ "Управление по развитию новых и ранее застроенных территорий и инженерных коммуникаций" в феврале 2022г. Система координат МСК-23. Система высот Балтийская 1977г.
2. Границы публичных сервитутов, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации и подлежащих установлению, проектом не предусмотрены.
3. Границы зон с особыми условиями использования территорий, подлежащие установлению или изменению, проектом не предусмотрены.
4. Границы зон с особыми условиями использования территорий, подлежащие установлению, изменению в связи с размещением линейных объектов, подлежащих реконструкции в связи с их переносом из зон планируемого размещения линейных объектов либо в границах зон планируемого размещения линейных объектов, проектом не предусмотрены.
5. Границы территорий объектов культурного наследия, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, границы территорий выявленных объектов культурного наследия, в границах территории проектирования отсутствуют.
6. Границы лесничеств, участков лесничеств, лесных кварталов, лесотаксационных выделов или частей лесотаксационных выделов отсутствуют.

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

						4210/21-ППиПМ			
						Документация по планировке территории (проект планировки и проект межевания) для изменения границ земельных участков расположенных в границах ул. Героев Десантников, ул. Куникова в г. Новороссийске			
Изм.	Кол.уч.	Лист	Н.док.	Подп.	Дата	Проект межевания территории. Материалы по обоснованию.	Стадия	Лист	Листов
Разработал	Фоменко И.А.				03.22			1	1
Проверил	Казаков М.А.				03.22	Чертеж межевания территории (обоснование) М 1:500	МАУ "Управление по развитию новых и ранее застроенных территорий и инженерных коммуникаций"		

**ТОМ 4.
МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ ПРОЕКТА
МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ.**

**Раздел 4. Материалы по обоснованию проекта межевания территории.
Текстовая часть.**

1. Обоснование определения местоположения границ образуемого земельного участка с учетом соблюдения требований к образуемым земельным участкам, в том числе требований к предельным (минимальным и (или) максимальным) размерам земельных участков.

Документация «О разработке проекта планировки территории (проект планировки и проект межевания) для изменения границ земельных участков, расположенных в границах ул. Героев Десантников, ул. Куникова в г. Новороссийске» № 4210 от 14.07.2021 года.

Проектом межевания территории предусматривается формирование земельных участков для эксплуатации многоквартирных жилых домов по адресу: город Новороссийск, ул. Героев Десантников д. 61 А, ул. Героев Десантников д. 65 к.1, ул. Героев Десантников д. 65 к.2, ул. Героев Десантников д. 65 к.3, ул. Куникова 50 А.

Формируемые земельные участки расположены в границах муниципального образования город Новороссийск, в границах кадастрового квартала 23:47:0308002, границы которого установлены в соответствии с кадастровым делением территории МО город Новороссийск Краснодарского края.

По сведениям Росреестра на февраль 2022 года на территории межевания расположены земельные участки, стоящие на кадастровом учете, а также имеются неразграниченные земли муниципальной собственности.

Рассматриваемая территория согласно данных Правил Землепользования и Застройки муниципального образования г. Новороссийск, располагается в зоне **Ж-4 – «Зона застройки многоэтажными жилыми домами»** и имеет следующие предельные параметры объектов капитального строительства:

- минимальная / максимальная площадь земельного участка – **1000-50000** кв.м;
- минимальное количество надземных этажей – **9 этажей**;
- максимальная высота этажа – **не подлежит ограничению**;
- минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – **8 м**;
- максимальная высота здания – **75 м**;
- максимальный процент застройки в границах земельного участка – **30%**;
- процент застройки подземной части **не регламентируется**;
- минимальный отступ зданий, сооружений, строений и сооружений от границ смежных земельных участков – **3 метра**, от границы красной линии – **5 метров**.

Площадь озелененной территории микрорайона (квартала) жилой зоны должна составлять **не менее 6 кв.м на 1 человека** или **не менее 25 %** площади территории микрорайона (квартала) (площадь озеленения в границах земельного участка рассчитывать пропорционально площади озелененных территорий в границах квартала).

Размещение в нижних этажах, цокольном этаже и (или) подвале помещений общественного назначения и объектов культурно-бытового обслуживания при условии того, что площадь помещений, имеющих общественные функции, составляет **не более 40 %** от общей площади здания и при поэтажном разделении различных видов использования.

Минимальное количество мест для хранения и парковки автомобилей в границах земельного участка, принадлежащего застройщику – **1 машино-мест на одну квартиру**.

Расстояния между крайними строениями и группами строений следует принимать на основе расчетов инсоляции и освещенности, учета противопожарных и иных норм и правил.

Отмостка зданий, строений (сооружений) должна располагаться в пределах отведенного (предоставленного) земельного участка.

Руководствуясь техническим регламентом о требованиях пожарной безопасности ширина проездов для пожарной техники должна составлять не менее 6 метров (п. 6 статьи 67). Тупиковые проезды должны заканчиваться площадками для разворота пожарной техники размером не менее **15*15 метров**. Максимальная протяженность тупикового проезда не должна превышать **150 метров**.

*При новом строительстве установлено ограничение в отношении территорий, границы которых расположены на расстоянии **500 метров от береговой линии Черного моря**:

- предельная максимальная высота здания (архитектурная) – **20 метров** для объектов капитального строительства жилого назначения, апарт-отелей, комплексов апарт-апартаментов.

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.

2. Обоснование способа образования земельного участка.

Способ образования земельного участка осуществляется в целях установления границ земельных участков линейных объектов, земельных участков общего пользования, земельных участков, которые могут быть сформированы на неиспользуемых территориях из состава неразделенных городских земель, с указанием установленных ограничений и обременений использования всех перечисленных видов участков, а также в целях обоснования необходимых условий предоставления земельных участков, в т.ч. установления зон действия публичных сервитутов, иных обременений, установления условий неделимости земельного участка.

Согласно пункту 1 статьи 11.3 Земельного кодекса Российской Федерации (далее - Земельный кодекс) образование земельных участков из земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется в соответствии с одним из следующих документов:

- проект межевания территории, утвержденный в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации (далее - Градостроительный кодекс);

- проектная документация о местоположении, границах, площади и об иных количественных и качественных характеристиках лесных участков;

- утвержденная схема расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории, которая предусмотрена статьей 11.10 Земельный кодекс.

Подготовка схемы расположения земельного участка осуществляется с учетом утвержденных документов территориального планирования, правил землепользования и застройки, проекта планировки территории, землеустроительной документации, положения об особо охраняемой природной территории, наличия зон с особыми условиями использования территорий, земельных участков общего пользования, территорий общего пользования, красных линий, местоположения границ земельных участков, местоположения зданий, сооружений (в том числе размещение которых предусмотрено государственными программами Российской Федерации, государственными программами субъекта Российской Федерации, адресными инвестиционными программами), объектов незавершенного строительства.

Площадь кадастрового кварта 535658,45 кв. м, ориентировочная площадь в границах проектируемой территории 27543,15 кв.м.

Площадь зоны образуемого земельного участка под многоквартирный дом по адресу улица Героев Десантников, д. 61 А составляет 4322,47 кв.м.

Площадь зоны образуемого земельного участка под многоквартирный дом по адресу улица Героев Десантников, д. 65 корпус 1 составляет 2627,72 кв.м.

Площадь зоны образуемого земельного участка под многоквартирный дом по адресу улица Героев Десантников, д. 65 корпус 2 составляет 2106,59 кв.м.

Площадь зоны образуемого земельного участка под многоквартирный дом по адресу улица Героев Десантников, д. 65 корпус 3 составляет 2068,97 кв.м.

Площадь зоны образуемого земельного участка под многоквартирный дом по адресу улица Куникова, д. 50 А составляет 4490,31 кв.м

3. Обоснование определения размеров образуемого земельного участка.

Размеры образуемых земельных участков для эксплуатации многоквартирных жилых домов **рассчитаны в соответствии с:** положением «Методики расчета нормативных размеров земельных участков в общем имуществе многоквартирного жилого дома», утвержденным Постановлением главы администрации Краснодарского края от 14.04.2004г. № 345 (с изменениями от 05.07.2005г.), исходя из этажности, года постройки и общей площади жилых помещений в общем имуществе многоквартирного жилого дома, сложившейся застройкой территории данного квартала, наличием на прилегающей к многоквартирным домам территории элементов благоустройства, а так же **согласно** «Правилам землепользования и застройки муниципального образования города Новороссийск», утвержденным Решением городской Думы муниципального образования город Новороссийск от 23.11.2021г. №182.

4. Обоснование определения границ публичного сервитута, подлежащего установлению в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Согласно сведений, предоставленных администрацией муниципального образования город Новороссийск, публичные сервитуты в пределах границ проектирования публичные сервитуты ранее **не устанавливались.**

ИСХОДНЫЕ МАТЕРИАЛЫ ДЛЯ ПРОЕКТИРОВАНИЯ



**АДМИНИСТРАЦИЯ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ
ГОРОД НОВОРОССИЙСК**

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

14.04.2021

№ 4210

г. Новоросийск

О разработке документации по планировке территории (проект планировки и проект межевания) для изменения границ земельных участков расположенных в границах ул. Героев Десантников, ул. Куникова в г. Новоросийске

В целях обеспечения устойчивого развития территорий, расположенных в пределах муниципального образования город Новоросийск, выделения элементов планировочной структуры, установления границ земельных участков, предназначенных для строительства, руководствуясь статьями 41, 42, 43, 45, 46 Градостроительного кодекса Российской Федерации, статьей 11.3 Земельного кодекса Российской Федерации, Уставом муниципального образования город Новоросийск, **п о с т а н о в л я ю:**

1. Муниципальному автономному учреждению «Управление по развитию новых и ранее застроенных территорий и инженерных коммуникаций» выступить заказчиком на разработку документации по планировке территории (проект планировки и проект межевания) для изменения границ земельных участков расположенных в границах ул. Героев Десантников, ул. Куникова в г. Новоросийске, согласно схеме границ территории (прилагается).

2. Отделу информационной политики и средств массовой информации опубликовать настоящее постановление в средствах массовой информации и разместить на официальном сайте администрации муниципального образования город Новоросийск в сети «Интернет», в течение семи дней со дня его подписания.

3. Контроль за выполнением настоящего постановления возложить на заместителя главы муниципального образования Меланиди Д.К.

4. Настоящее постановление вступает в силу со дня его опубликования.

Глава муниципального образования

город Новоросийск

(подпись)

И.А.Дяченко

Верно:

Начальник общего отдела

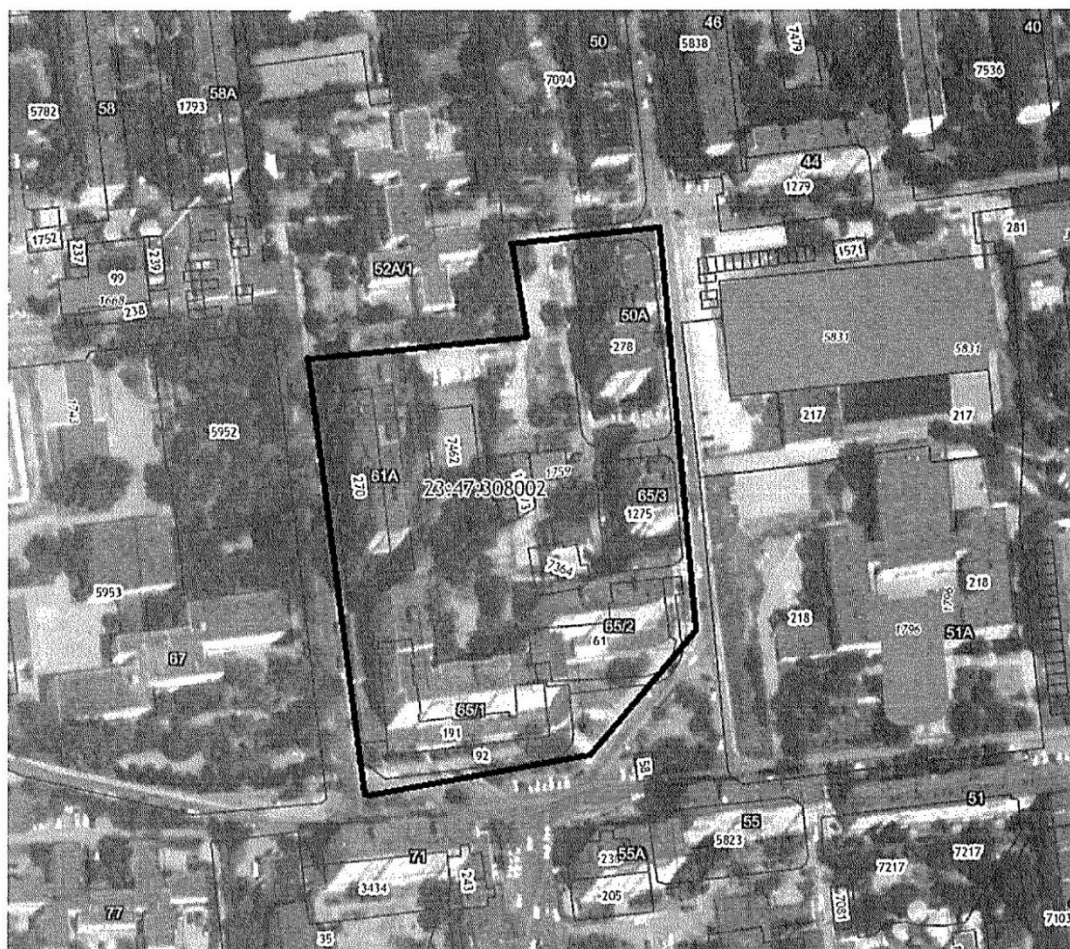
управления делопроизводства

Е.А.Луценко

Приложение к постановлению
администрации муниципального
образования город
Новороссийск
от 14.04.2021 № 4210

Схема

границ территории документации по планировке (проект планировки и проект межевания) для изменения границ земельных участков расположенных в границах ул. Героев Десантников, ул. Куникова в г. Новороссийске



Условные обозначения:

— граница территории

Начальник управления
архитектуры и градостроительства

 А.В. Абрамов