



**Индивидуальный предприниматель  
Лыков Андрей Сергеевич**

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

**Проект планировки территории в границах  
Туапсинского городского поселения Туапсинского  
района по объекту:  
«Гостиничная застройка по адресу: Краснодарский  
край, р-н Туапсинский, с/п Небугское,  
с. Небуг, ул. Новороссийское Шоссе, №15»**

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

**20.07.2024/20-ДПТ**

+7-961-503-88-67



andreilik@mail.ru



г.Туапсе



Российская Федерация Краснодарский край

**Индивидуальный предприниматель**

**Лыков Андрей Сергеевич**

**г.Туапсе**

**ИНН 235207954409 ОГНИП 317237500390441 СРО-П-133-01022010**

Заказчик: \_\_\_\_\_ **Павлов И.А.**

Заказчик: \_\_\_\_\_ **Касумян А.А.**

Заказчик: \_\_\_\_\_ **Черницкий А.С.**

**Проект планировки территории в границах  
Туапсинского городского поселения Туапсинского  
района по объекту:  
«Гостиничная застройка по адресу: Краснодарский  
край, р-н Туапсинский, с/п Небугское,  
с. Небуг, ул. Новороссийское Шоссе, №15»**

**Том 1**

**Часть 1**

**(Основная часть проекта планировки территории)**

**Графические материалы.**

**Пояснительная записка.**

**Том 1**

**Часть 2**

**(Материалы по обоснованию проекта планировки  
территории)**

**Графические материалы.**

**Пояснительная записка.**

**Индивидуальный предприниматель**

**Лыков А. С.**

**г. Туапсе 2024 г.**

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

Документация по планировке территории  
(проект планировки и проект межевания территории)  
на объект: «Гостиничная застройка по адресу: Краснодарский край,  
р-н Туапсинский, с/п Небугское,  
с. Небуг, ул. Новороссийское Шоссе, №15»

**СОСТАВ ПРОЕКТА**

Том 1

**Проект планировки территории**

№ п/п	Наименование документов	Кол-во док-тов	Кол-во листов	Номера листов
	<b>Часть 1</b> <b>Утверждаемая часть</b> <b>проекта планировки территории</b>			
1	Титульный лист	1	1	1
2	Положение о характеристиках и очередности планируемого развития территории, о размещении объектов капитального строительства	1	22	2-24
3	Чертеж планировки территории.	1	1	25
	<b>Часть 2</b> <b>Материалы по обоснованию</b> <b>проекта планировки территории</b>			
1	Титульный лист	1	1	
2	Пояснительная записка: 1) Общие положения. 2) Обоснование соответствия планируемых параметров, местоположения и назначения объектов местного значения нормативам градостроительного проектирования и требованиям градостроительных регламентов. 3) Сведения о климатических характеристиках района. 4) Перечень мероприятий по защите территорий от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, в том числе по обеспечению пожарной безопасности и по гражданской обороне. 5) Перечень мероприятий по охране окружающей среды.	1	37	26-58
3	Карта расположения элемента планировочной структуры на территории поселения	1	1	59
4	Схема, отображающая местоположение существующих объектов капитального строительства, в том числе линейных объектов, объектов, подлежащих сносу, объектов незавершенного строительства, а также проходы к водным объектам общего пользования и их береговым полосам.	1	1	60
5	Схема границ зон с особыми условиями использования территории	1	1	61
6	Схема организации движения транспорта (включая	1	1	62

	транспорт общего пользования) и пешеходов, отражающая местоположение объектов транспортной инфраструктуры и учитывающая существующие и прогнозные потребности в транспортном обеспечении на территории. Схема организации улично-дорожной сети			
7	Схема вертикальной планировки, инженерной подготовки и инженерной защиты территории М 1:1000	1	1	63
8	Варианты планировочных и объемно-пространственных решений застройки территории в соответствии с проектом планировки территории	1	1	64
9	Приложения: 1) Свидетельство о допуске к определенному виду или видам работ, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства, выдано члену СРО индивидуальному предпринимателю Лыкову Андрею Сергеевичу (копия); 2) Проектная документация по объекту «Реконструкция нежилого здания под гостиницу, расположенное по адресу: Туапсинский район, с. Небуг, ул. Новороссийское шоссе, 15»; 3) ГПЗУ на ЗУ с КН 23:33:0109001:289; ГПЗУ на ЗУ с КН 23:33:0109001:1059; 4) Материалы инженерных изысканий ООО «Черномор УБПР» в 2021 г. (технический отчет по инженерно-геологическим изысканиям 21-208-ИГИ); 5) Материалы инженерно-топографических изысканий, предоставленные заказчиком.			

Российская Федерация Краснодарский край

Индивидуальный предприниматель

Лыков Андрей Сергеевич

г.Туапсе

ИНН 235207954409 ОГНИП 317237500390441 СРО-П-133-01022010

Заказчик: \_\_\_\_\_ Павлов И.А.

Заказчик: \_\_\_\_\_ Касумян А.А.

Заказчик: \_\_\_\_\_ Черницкий А.С.

**Проект планировки территории в границах  
Туапсинского городского поселения Туапсинского  
района по объекту:  
«Гостиничная застройка по адресу: Краснодарский  
край, р-н Туапсинский, с/п Небугское,  
с. Небуг, ул. Новороссийское Шоссе, №15»**

**Том 1  
Часть 1**

**Утверждаемая часть  
проекта планировки территории**

г. Туапсе 2024 г.

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

**ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПРОЕКТУ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ В ГРАНИЦАХ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ ТУАПСИНСКИЙ РАЙОН ПО ОБЪЕКТУ: «ГОСТИНИЧНАЯ ЗАСТРОЙКА ПО АДРЕСУ: КРАСНОДАРСКИЙ КРАЙ, Р-Н ТУАПСИНСКИЙ, С/П НЕБУГСКОЕ, С. НЕБУГ, УЛ. НОВОРОССИЙСКОЕ ШОССЕ, №15».**

**ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ.**

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

	<b>Наименование документа</b>	<b>Масштаб</b>
	<b>Проект планировки территории.</b>	
	<b>Том I. Основная часть проекта планировки территории</b>	
	<b>Текстовая часть</b>	
	Введение	
	Исходные данные для проектирования	-
	Положения о характеристиках планируемого развития территории	
	Положения об очередности планируемого развития территории	
	<b>Графическая часть</b>	
	Чертеж планировки территории	1:2 000

ЧАСТЬ I. ТЕКСТОВАЯ ЧАСТЬ ОСНОВНОЙ ЧАСТИ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ  
ТЕРРИТОРИИ

ВВЕДЕНИЕ.

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

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

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

## ВВЕДЕНИЕ

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

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

3) Документация по планировке территории подготовлена в соответствии с Техническим заданием на выполнение проекта планировки и проекта межевания по инициативе правообладателей земельного участка: Павлова И.А., Касумяна А.А., Черницкого А.С. от 02.07.2024 г. по объекту: «Гостиничная застройка по адресу: Краснодарский край, р-н Туапсинский, с/п Небугское, с. Небуг, ул. Новороссийское Шоссе, №15».

4) Документация по планировке территории подготовлена ип Лыковым А.С. в соответствии с предоставленной проектной документацией по объекту «Реконструкция нежилого здания под гостиницу, расположенное по адресу: Туапсинский район, с. Небуг, ул. Новороссийское шоссе, 15».

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

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

- Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 г. № 190-ФЗ;
- Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 г. № 136-ФЗ;
- Федеральный закон от 22.07.2008 г. № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности»;
- СП 59.13330.2012 «Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения. Актуализированная редакция СНиП 35-01-2001»;
- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов», утвержден Постановлением Главного государственного санитарного врача РФ от 25.09.2007 г. № 74;
- СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений». Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*;
- СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений». Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\* (в части пунктов включенных в перечень национальных стандартов и сводов правил (частей таких стандартов и сводов правил), в результате применения которых на обязательной основе обеспечивается соблюдение требований Федерального закона от 30.12.2009 №384-ФЗ «Технический



регламент о безопасности зданий и сооружений», утвержденный постановлением Правительства Российской Федерации от 26.12.2014 №1521;

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

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

7) Местные нормативы градостроительного проектирования Небугского сельского поселения Туапсинского района Краснодарского края от 29 июля 2016 г. № 483 «Об утверждении местных нормативов градостроительного проектирования Небугского сельского поселения Туапсинского района Краснодарского края» с изменениями от 31.05.2024 г. №99.

8) Проект разработан на основе Генерального плана Небугского сельского поселения, утвержденного Решением Совета МО Туапсинский район от 31.01.2014 № 65 (сессия №6) с актуальными изменениями и Правил землепользования и застройки Небугского сельского поселения Туапсинского района, утвержденных решением Совета МО Туапсинский район от 27.06.2014 г. № 126 (с актуальными изменениями (26.05.2023 г. №692 сессия 73).

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

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

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

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

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

### **1.1. Основание для разработки документации по планировке территории.**

Документация по планировке территории для размещения объекта: «Гостиничная застройка по адресу: Краснодарский край, р-н Туапсинский, с/п Небугское, с. Небуг, ул. Новороссийское Шоссе, №15» подготовлена на основании:

- Проектная документация по объекту: «Реконструкция нежилого здания под гостиницу, расположенное по адресу: Туапсинский район, с. Небуг, ул. Новороссийское шоссе, 15»;

- Техническое задание на разработку проекта планировки и проекта межевания территории по объекту: «Гостиничная застройка по адресу: Краснодарский край, р-н Туапсинский, с/п Небугское, с. Небуг, ул. Новороссийское Шоссе, №15»;

- Договора №14032022/59 о выполнении проекта планировки и проекта межевания по инициативе правообладателей от 02.07.2024 г. по объекту: «Гостиничная застройка по адресу: Краснодарский край, р-н Туапсинский, с/п Небугское, с. Небуг, ул. Новороссийское Шоссе, №15»;

- на основании действующего законодательства.

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

- задание на проектирование;

- Генеральный план Небугского сельского поселения, утвержденный Решением Совета МО Туапсинский район от 31.01.2014 № 65 (сессия №6) с изменениями от 11.2019 года;

- Правила землепользования и застройки Небугского сельского поселения Туапсинского района, утвержденные решением утвержденных решением Совета МО Туапсинский район от 27.06.2014 г. № 126 (с актуальными изменениями (31.05.2024 г. №99 сессия 16));

- Местные нормативы градостроительного проектирования Небугского сельского поселения Туапсинского района Краснодарского края (Решение Совета муниципального образования Туапсинский район от 29 июля 2016 г. № 483 с изменениями от 26.08.2022 г. №595).

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

Проектируемый земельный участок расположен на следующих территориях Туапсинского района Краснодарского края:

- Небугское сельское поселение, с. Небуг.

Используемая система координат – МСК-23.

Используемая система высот – Балтийская.

В административном отношении территория элемента планировочной структуры (материалы по обоснованию) общей площадью 0,3994 га, расположена в Туапсинском районе Краснодарского края, с/п Небугское, в прибрежной части с Небуг, в 185,0 м от береговой полосы Черного моря и в 220,0 м от набережной реки Небуг. С запада проектируемая территория ограничена красными линиями, совпадающими с полосой отвода ЗУ с КН 23:33:0109001:1010 «коммунальное обслуживание» - автодорога ул. Новороссийское шоссе, с севера – земельный участок под гостиничное обслуживание с КН 23:33:0109001:215, с юго-востока – земельные участки для индивидуального жилищного строительства. С южной стороны элемент планировочной структуры ограничен территорией гостиничного комплекса с КН 23:33:0109001:1569. (на листе 1 графической части материалов обоснования указана выкопировка с указанием местоположения объекта).

Проектируемый земельный участок площадью 1671,0 кв.м., является частью элемента планировочной структуры муниципального образования Туапсинский район. Испрашиваемый вид разрешенного использования формируемого ЗУ из ранее образованного земельного участка с КН 23:33:0109001:289, площадью 1552,0 кв.м., земельного участка с КН 23:33:0109001:1059, площадью 113,0 кв.м., и неучтенных земель Небугского сельского поселения в границах КК 23:33:0109001, площадью 6,0 кв.м. – «Гостиничное обслуживание (4.7)». Согласно Правилам землепользования и застройки Небугского сельского поселения Туапсинского района (Видам территориальных зон, выделенных на карте градостроительного зонирования территории Небугского сельского поселения Туапсинского района Краснодарского края) формируемый земельный участок расположен в Зоне жилой курортной застройки (Ж6).

**Градостроительные регламенты по видам и параметрам разрешенного использования недвижимости.**

## **ЖИЛЫЕ ЗОНЫ**

Жилые зоны предназначены для организации благоприятной и безопасной среды проживания населения, отвечающей его социальным, культурным, бытовым и другим потребностям. В состав жилых зон включаются зоны застройки индивидуальными жилыми домами (в том числе одноэтажными, мансардными, двухэтажными и трехэтажными), зоны застройки малоэтажными жилыми домами (многоквартирными - не более 4 этажей, сблокированными и секционными до 3 этажей включительно, с приквартирными земельными участками), зоны застройки среднеэтажными жилыми домами (5-8 этажей), зоны застройки многоэтажными жилыми домами (9 и более этажей).

В них допускается размещение отдельно стоящих, встроенных или пристроенных объектов социального и коммунально-бытового назначения, объектов здравоохранения, объектов дошкольного, начального общего и среднего (полного) общего образования, культовых зданий, стоянок и гаражей для автомобильного транспорта, в том числе многоэтажных, иных объектов, связанных с проживанием граждан и не оказывающих негативного воздействия на окружающую среду. В состав жилых зон могут включаться также территории, предназначенные для ведения садоводства и дачного хозяйства.

Жилые зоны Небугского сельского поселения формируются из территорий:

- 1) застройки индивидуальными жилыми домами, занимающей подавляющую часть селитебной зоны в западной, юго-западной частях поселения;
- 2) застройки среднеэтажными жилыми домами, занимающей преимущественно территории на окраинах населенных пунктов;
- 3) застройки многоэтажными жилыми домами, расположенной в западной части сельского поселения;
- 4) жилой курортной застройки – находящейся на периферии населенных пунктов.
- 5) застройки среднеэтажными жилыми домами.

### **Ж6 Зона жилой курортной застройки**

Зона предназначена для жилой курортной застройки и застройки жилыми домами, допускается размещение объектов социального и культурно - бытового обслуживания населения, преимущественно местного значения, иных объектов согласно градостроительным регламентам.

Основные виды и параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства	Условно разрешенные виды и параметры использования земельных участков и объектов капитального строительства
1	2
Хранение автотранспорта (2.7.1)	Для индивидуального жилищного строительства (2.1)
Деловое управление (4.1)	Блокированная жилая застройка (2.3)
Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы) (4.2)	Среднеэтажная жилая застройка (2.5)
Рынки (4.3)	Легкая промышленность (6.3)
Магазины (4.4)	Пищевая промышленность (6.4)
Банковская и страховая деятельность (4.5)	
Общественное питание (4.6)	
Гостиничное обслуживание (4.7)	
Развлечения (4.8)	
Служебные гаражи (4.9)	
Объекты дорожного сервиса (4.9.1)	
Автомобильные мойки (4.9.1.3)	
Выставочно-ярмарочная деятельность (4.10)	
Общественное использование объектов капитального строительства (3.0) Возможно использование вида разрешенного использования только с кодами 3.1 - 3.10.2.	
Земельные участки (территории) общего пользования (12.0)	
Улично-дорожная сеть (12.0.1)	
Благоустройство территории (12.0.2)	
Обеспечение занятий спортом в помещениях (5.1.2)	
Площадки для занятий спортом (5.1.3)	
Оборудованные площадки для занятий спортом (5.1.4)	
Обеспечение внутреннего правопорядка (8.3)	
Связь (6.8)	
Историко-культурная деятельность (9.3)	
Предпринимательство (4.0)	

Вспомогательные виды и параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства

Виды использования	Предельные параметры разрешенного строительства
1	2
Постройки хозяйственного	минимальная/максимальная площадь земельных участков –

1	2
<p>назначения (летние кухни, хозяйственные постройки, кладовые, подвалы, бани, бассейны, теплицы, оранжереи, сады, огороды, навесы) индивидуального использования.</p> <p>Хозяйственные постройки для содержания скота и птицы, хранения кормов, инвентаря, топлива и других хозяйственных нужд, а также - хозяйственные подъезды и скотопрогоны (для территорий с местами приложения труда и с возможностью ведения развитого товарного личного подсобного хозяйства, сельскохозяйственного производства, садоводства, огородничества).</p>	<p>принимать в соответствии с основным видом разрешенного использования земельного участка;</p> <p>максимальное количество надземных этажей – не более 2 этажей (при условии обеспечения требований градостроительных, противопожарных, санитарных и других норм и правил, действующих на территории Российской Федерации);</p> <p>максимальная высота – 8 м;</p> <p>общая площадь помещений - до 100 кв. м;</p> <p>расстояние от хозяйственных построек до красных линий улиц и проездов не менее - 5 м;</p> <p>расстояние от окон жилых комнат до стен соседнего дома и хозяйственных построек (сарая, гаража, бани), расположенных на соседних земельных участках, должно быть не менее - 6 м;</p> <p>допускается блокировка хозяйственных построек на смежных приусадебных земельных участках по взаимному (удостоверенному) согласию домовладельцев при новом строительстве с учетом противопожарных требований;</p> <p>группы сараев должны содержать не более 30 блоков каждая. Площадь застройки сблокированных сараев не должна превышать 800 кв. м;</p> <p>размещение навесов должно осуществляться с учетом противопожарных требований и соблюдения нормативной продолжительности инсоляции придомовых территорий и жилых помещений;</p> <p>устройство навесов не должно ущемлять законных интересов соседних домовладельцев, в части водоотведения атмосферных осадков с кровли навесов, при устройстве навесов минимальный отступ от границы смежного земельного участка – 1 м;</p> <p>хозяйственные постройки должны быть обеспечены системами водоотведения с кровли, с целью предотвращения подтопления соседних земельных участков и строений;</p> <p>допускается не выполнять организованный сток воды с кровли при условии, когда смежные земельные участки находятся на одном уровне и между строениями, расположенными на соседних земельных участках расстояние не менее 4 м;</p> <p>вспомогательные строения, за исключением гаражей, размещать со стороны улиц не допускается;</p> <p>постройки для содержания скота и птицы допускается пристраивать к усадебным одно, двухквартирным домам при изоляции их от жилых комнат не менее чем тремя подсобными помещениями; при этом помещения для скота и птицы должны иметь изолированный наружный вход, расположенный не ближе 7 м от входа в дом;</p> <p>остальные предельные параметры застройки (отступы от границ земельного участка, максимальный процент</p>

1	2
	застройки) принимать в соответствии с основным видом разрешенного использования земельного участка.
<p>Площадки для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста, для отдыха взрослого населения, для занятий физкультурой, для хозяйственных целей и выгула собак.</p> <p>Гостевые автостоянки для парковки легковых автомобилей посетителей.</p>	<p>минимальная/максимальная площадь земельных участков – принимать в соответствии с основным видом разрешенного использования земельного участка;</p> <p>минимально допустимое расстояние от окон жилых и общественных зданий до площадок:</p> <p>для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста - не менее 12 м;</p> <p>для отдыха взрослого населения - не менее 10 м;</p> <p>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;</p> <p>для хозяйственных целей - не менее 20 м;</p> <p>для выгула собак - не менее 40 м;</p> <p>расстояния от площадок для сушки белья не нормируются;</p> <p>расстояния от площадок для хозяйственных целей до наиболее удаленного входа в жилое здание - не более 100 м;</p> <p>остальные предельные параметры застройки (отступы от границ земельного участка, максимальный процент застройки) принимать в соответствии с основным видом разрешенного использования земельного участка;</p>
<p>Площадки для сбора твердых бытовых отходов.</p>	<p>минимальная/максимальная площадь земельных участков – принимать в соответствии с основным видом разрешенного использования земельного участка;</p> <p>расстояние от площадок с контейнерами до окон жилых домов, границ участков детских, лечебных учреждений, мест отдыха должны быть не менее 20 м., и не более 100 м;</p> <p>общее количество контейнеров не более 5 шт.;</p> <p>высота ограждения – не более 2 метров;</p> <p>остальные предельные параметры застройки (отступы от границ земельного участка, максимальный процент застройки, отступ от красной линии) принимать в соответствии с основным видом разрешенного использования земельного участка.</p>
<p>Объекты инженерно-технического обеспечения и линейные объекты вспомогательного инженерного назначения (газопроводы, линии электрообеспечения, водопроводы, линии связи), индивидуальные резервуары для хранения воды, скважины для забора воды, индивидуальные колодцы, бассейны.</p>	<p>минимальная/максимальная площадь земельных участков – принимать в соответствии с основным видом разрешенного использования земельного участка;</p> <p>остальные предельные параметры застройки (отступы от границ земельного участка, максимальный процент застройки, отступ от красной линии максимальное количество этажей) принимать в соответствии с основным видом разрешенного использования земельного участка; для линейных объектов не устанавливаются.</p>



В соответствии с Классификатором видов разрешенного использования земельных участков, утвержденным приказом Минэкономразвития России от 01.09.2014 № 540, от 10 ноября 2020 г. П/0412 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков», согласно Приказу Минстроя России от 10 июля 2020 г. № 374/пр «Об утверждении классификатора объектов капитального строительства по их назначению и функционально-технологическим особенностям (для целей архитектурно-строительного проектирования и ведения единого государственного реестра заключений экспертизы проектной документации объектов капитального строительства) испрашиваемый вид разрешенного использования проектируемого земельного участка - **«Гостиничное обслуживание (4.7)»**.

Согласно ГП и ПЗЗ Небугского сельского поселения, данным Росреестра, а также предоставленным топографическим материалам проектируемый земельный участок расположен в границах зон с особыми условиями использования территории:

- Часть водоохранной зоны Черного моря;
- Охранная зона водопровода.

#### **1.4. Сведения о памятниках культуры.**

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

## **II. ПАРАМЕТРЫ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ.**

### **2.1 Параметры элемента планировочной структуры (проектируемого земельного участка).**

Формирование границ земельного участка определено на основе вариантной оценки, экономической целесообразности и экологической допустимости из предложенных возможных вариантов. ЗУ площадью 1671,0

кв.м, категория земель – Земли населённых пунктов на территории населенного пункта село Небуг, Туапсинский р-н, тер Небугского сельского поселения.

## **2.2 Техничко-экономические показатели проектируемой территории**

На основании пожеланий застройщика, проектом планировки территории на формируемом земельном участке предусмотрено размещение нежилого здания с КН 23:33:0109001:1588 - существующей гостиницы на 30 номеров, вместимостью 30 человек, нежилого здания с КН 23:33:0109001:1592 - бара, существующего бассейна, элементов благоустройства и озеленения, стояночных площадок (открытых – на 12 машиномест (в т.ч. 3 м/м для МГН), объектов инженерного обеспечения и хоз. зоны.

Проектная документация по объекту: «Гостиница по адресу: Краснодарский край, р-н Туапсинский, Небугское сельское поселение, с. Небуг, ул. Новороссийское шоссе, 6, кадастровый номер 23:33:0109001:40», выполнена ООО СКФ «Новелла» на основании пожеланий застройщика, градостроительного плана земельного участка № РФ-23-4-53-2-06-2023-4162 от 14.02.2023 г. (Управление архитектуры и градостроительства администрации муниципального образования Туапсинский район), технического отчёта ООО «Черномор УБПР» по результатам инженерно-геологических изысканий для подготовки проектной документации от 02.06.2021 г.

Реконструкция существующих объектов не предполагается.

Место расположения объекта: Краснодарский край, р-н Туапсинский, Небугское сельское поселение, с. Небуг, ул. Новороссийское шоссе, 15.

## **ЭЛЕМЕНТЫ ПЛАНИРОВОЧНОЙ СТРУКТУРЫ**

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

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

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

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

- Гостиница на 30 номеров, вместимостью 30 человек;
- Бар;
- Бассейн;
- стояночные площадки на 12 машиномест.

## ПАРАМЕТРЫ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ

### Данные о застройке

- Площадь формируемого земельного участка – 1671,00 кв.м.;
- Площадь застройки участка: – 481,15 кв.м (**29,0 %**), (Согласно ПЗЗ Небугского сельского поселения максимальный процент застройки – 60 %);
- Площадь озеленения– 495,80 кв.м (**30,0 %**), (Согласно ПЗЗ Небугского сельского поселения минимальный процент озеленения – 30%);
- Площадь твердых покрытий – 694,05 кв.м (**41,0%**);
- Этажность – 8 этажей; Количество надземных этажей – 7 этажей; (установлена с учетом ограничений по высотности в зависимости от зоны удаленности от береговой линии);

Парковочные места – 12 машиномест

Данные об общей площади здания:

Общая площадь здания – 3218,0 кв.м,

Общая площадь номерного фонда – 2663,1 кв.м.

### Основные показатели по объекту проектирования:

п/п	Показатели	Ед. изм.	Кол-во	Примечание
	2	3	4	5
	Площадь участка	м <sup>2</sup>	1671,0	
	Площадь застройки (проект.)	м <sup>2</sup>	-	

п/п	Показатели	Ед. изм.	Кол-во	Примечание
	2	3	4	5
	Площадь застройки (существ.)	м <sup>2</sup>	481,15	
	Площадь проездов, стоянок	м <sup>2</sup>	493,0	
	Площадь тротуаров, отмостки, площадок	м <sup>2</sup>	269,5	
	Площадь озеленения	м <sup>2</sup>	495,8	
ТЭП проектируемого здания:				
	Количество этажей	шт	8	
	Общая площадь	м <sup>2</sup>	3218, 0	
	Полезная площадь	м <sup>2</sup>	2663,1	
	Расчетная площадь	м <sup>2</sup>		
1	Строительный объем здания в т.ч.	м <sup>3</sup>	10200,90	
	- выше отметки 0,000	м <sup>3</sup>	8865,10	
	- ниже отметки 0,000	м <sup>3</sup>	1335,80	
2	Количество номеров	шт	30	
3	Продолжительность строительства	мес.	-	
	в т.ч. подготовительный период	мес.	-	

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

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

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

**Основные параметры комплексного развития территории:**

№ п/п	Наименование показателей	Единица измерения	Количество
1	2	3	4
Территория			
1.	Площадь территории в границах проекта планировки.	га	1,3900
	Площадь территории в границах элемента планировочной структуры, в том числе:	га	0,1849
1.1.	Зона гостиниц; в том числе:	га	0,0516
1.2.	Хозяйственная зона	га	0,0045
			-
1.3.	Зоны транспортной инфраструктуры;	га	0,0493
2.	Площадь территории общего пользования, в том числе: зеленые насаждения общего пользования; улицы, дороги, проезды	га га га	0,09395 - -
3.	Из общей территории: зоны планируемого размещения объектов:  регионального значения  местного значения	га  га  га	Объекты отсутствуют
4.	Прочие территории в границах проекта планировки территории, в том числе:  озеленение территория площадок (спортивных) территория парковок	га га га	0,05705 - 0,0124

### 2.2.2. Расчетная территория элемента планировочной структуры.

Территория проектируемого земельного участка в границах элемента планировочной структуры составляет:

0,1671 га (1671,0 кв.м)

- Площадь застройки – 0,048115 га (481,15 кв.м)

Количество надземных этажей – 7 этажей; (установлена с учетом ограничений по высотности в зависимости от зоны удаленности от береговой линии)

В т.ч цокольный этаж – 1

- Площадь озеленения – 0,04958 га (495,8 кв.м)

- Площадь твердых покрытий – 0,069405 га (694,05 кв.м)

Коэффициент использования территории по видам разрешенного использования земельных участков для ЗУ с видом: «гостиничное обслуживание (4,7)» - не устанавливается.

## 3. Характеристики объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур.

### 3.1 Транспортная инфраструктура.

Проектом предусматривается установить следующие категории дорог:

1) Внутренние автомобильные проезды

2) Прогулочные пешеходные дороги

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

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

#### Основные параметры улиц.

Категория	Ширина проезжей части, м	Кол-во полос движения	Ширина тротуаров	Ширина в красных линиях
внутренние автомобильные проезды	7,0	2	1,5	-
прогулочные				

пешеходные дороги	-	-	3,5	-
Подъезд к зданию	4,5	1	1,20	6-11,5

Автомобильные проезды предназначены для подъезда к зданию гостиницы комплекса и объектов, находящихся на территории. Подразделяются на основные – для посетителей и технические – для подъезда обслуживающего персонала и техники.

Хранение индивидуального транспорта посетителей предусматривается на открытой парковке, расположенной в границах участка - количество парковочных мест – 12.

Транспортная инфраструктура включает в себя передвижения обслуживающего транспорта, общественного транспорта, личного транспорта посетителей, гостевого трансфера и технического трансфера.

Развитие транспортной сети будет осуществляться со стороны трассы А147 Джубга - Сочи - граница с Республикой Абхазия, расположенной к северо-востоку от участка проектирования по существующей автодороге – ул.Новороссийское шоссе.

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

### **3.2 Социальная инфраструктура.**

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

1) Основными объектами культуры и досуга являются существующий Дом культуры, расположенный по ул. Фонтанный пер., 2, в селе Небуг, (Транспортная доступность составляет 1300 метров). Данный дом культуры используется жителями в целях проведения мероприятий общественно-культурной направленности, организации досуга и приобщения населения к творчеству, культурному развитию и творческой самореализации.

3) Основным объектом здравоохранения является ГБУЗ Туапсинская районная больница № 3, расположенная по адресу: ул. Калараша, 14, Туапсе (Транспортная доступность составляет 13900 метров).

Аптечный пункт «Фитофарм» расположен в 10 м от проектируемого участка.

4) Основные объекты спорта и физической культуры расположены в границах проектируемого земельного участка.

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

6) Ближайшем объектом связи является Пункт почтовой связи №352831, расположенный по адресу: ул. Газовиков, 6А, село Небуг (Транспортная доступность составляет 1480 метров).

Ближайший банкомат Сбербанка России расположен на по ул. Приморская улица, 3А, село Небуг на остановке общественного транспорта (шаговая доступность 50 м)

7) Зона рекреационного назначения на проектируемой территории представлена Черноморским побережьем, а также многочисленными объектами рекреации в непосредственной близости от рассматриваемого участка.

8) Ближайшее культовое учреждение расположено в с.Небуг - Церковь иконы Божией Матери Умягчение злых сердец в Небуге (Транспортная доступность составляет 1100 метров).

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

В пределах радиуса пешеходной доступности располагается остановка общественного транспорта, по адресу Россия, Краснодарский край, Туапсинский район, А-147, 46-й километр.

### **3.3. Коммунальная инфраструктура.**

Согласно данным, предоставленным заказчиком, существующие объекты капитального строительства подключены к сетям инженерно-технического обеспечения, используемого в процессе холодного водоснабжения и водоотведения и наличие свободной мощности, необходимой для осуществления холодного водоснабжения и водоотведения на территории Небугского сельского поселения.

Решения по инженерному оборудованию территории выполнены на основании технических соображений собственника земельного участка. Проектом предусмотрена возможность подключения объекта капитального строительства к общепоселковым магистральным инженерным сетям. Точки подключения определены на стадии разработки проектной документации при точной привязке объектов капитального строительства на территории с определением трассировок планируемых коммунальных сетей.



### **Водоснабжение и водоотведение**

Здания обеспечены централизованной системой водоснабжения. Водопровод представляет собой объединенную систему хоз.-питьевого и противопожарного водопровода.

Расчетный (проектируемый) расход воды на хозяйственно-питьевые нужды в здании составляет: 32,2 м<sup>3</sup>/сут; 2,66м<sup>3</sup>/ч; 28 л/с, в т.ч. на горячее водоснабжение 16,8 м<sup>3</sup>/сут., 1,43 м<sup>3</sup>/ч; 19,6 л/с.

Внутреннее пожаротушение – 2,5 л/с;

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

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

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

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

### **Теплоснабжение**

На территории с. Небуг Небугского сельского поселения функционирует централизованная система теплоснабжения. Существующие жилые здания, а также объекты обслуживания населения оснащены централизованным газоснабжением.

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

Отопление гостиницы предусматривается воздушное от электронагревателей.

### **Электроснабжение**

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

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

Согласно расчету удельной электрической нагрузки по укрупненным показателям для проектируемой гостиницы требуется 177,60 кВт.

### **Сети связи**

Обеспечение стационарной телефонной связью возможно от АТС, согласно мероприятиям проекта Генерального плана Небугского сельского поселения. Потребителями телефонной связи являются гости гостиничного комплекса, а также связь предусматривается в объектах обслуживания. В границах проектируемой территории объекты связи отсутствуют.

#### **4. Сведения об использовании территории на период строительства.**

Проектируемый земельный участок под строительство гостиницы в Туапсинском районе Краснодарского края, Небугское сельское поселение, с. Небуг, ул. Новороссийское шоссе, №15, согласно правилам землепользования и застройки Небугского сельского поселения Туапсинского района, расположен в зоне жилой курортной застройки. В границах проектируемой территории расположены существующие объекты капитального строительства: нежилое здание с КН 23:33:0109001:1588 - Гостиница на 30 номеров, нежилое здание с КН 23:33:0109001:1592 - бар, объект не учтенный в ЕГРН – бассейн, объекты инженерного обеспечения.

Для строительства объектов благоустройства на прирезаемой части территории, предусмотрено использование свободной территории для размещения строительных машин и механизмов, отвалов растительного и минерального грунта, складирования строительных материалов. Обезды строительной техники предусмотрены по существующим дорогам. Не предусмотрено сноса зданий и сооружений, переселение людей.

#### **5. Положения об очередности планируемого развития территории.**

##### **5.1 Этапы проектирования.**

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

##### **5.2 Этапы строительства.**

На образуемом земельном участке предполагается размещение объектов инфраструктуры и объектов общественного использования в 1 этап.

## 6. Характеристика объектов капитального строительства

На земельном участке расположено здание гостиницы и объектов инфраструктуры:

Проектируемое здание гостиницы восьмизэтажное, в том числе – 7 этажей для размещения одноместных номеров, цокольный этаж – ниже отм.0.00 для размещения технических помещений. Архитектурно - планировочные решения по размещению и компоновке проектируемого объекта приняты из условий обеспечения безопасной эксплуатации его пространственной, планировочной и функциональной структуры.

Основное функциональное назначение гостиницы - обеспечение временного проживания гостиничного типа и общественного питания. Кроме того, предусмотрено предоставление ряда дополнительных услуг развлекательно-оздоровительного характера. На первом этаже гостиницы (отм.0.00) – просторная вестибюльная группа с пунктом охраны, регистратура, административные и служебные помещения. На типовых этажах гостиницы расположены гостиничные номера. Архитектурная высота здания – 24,85 м.

В объеме гостиницы запроектированы:

- гостиничные номера – 30 одноместных номеров (30 мест);
- технические помещения для размещения инженерного и технологического оборудования.

Площадь застройки здания - 4338 кв.м; общая площадь - 3218,0 кв. м.

Площадь застройки бара 47,35 кв.м; общая площадь - 34,5 кв. м.

Парковочные площадки на 12 машиномест.

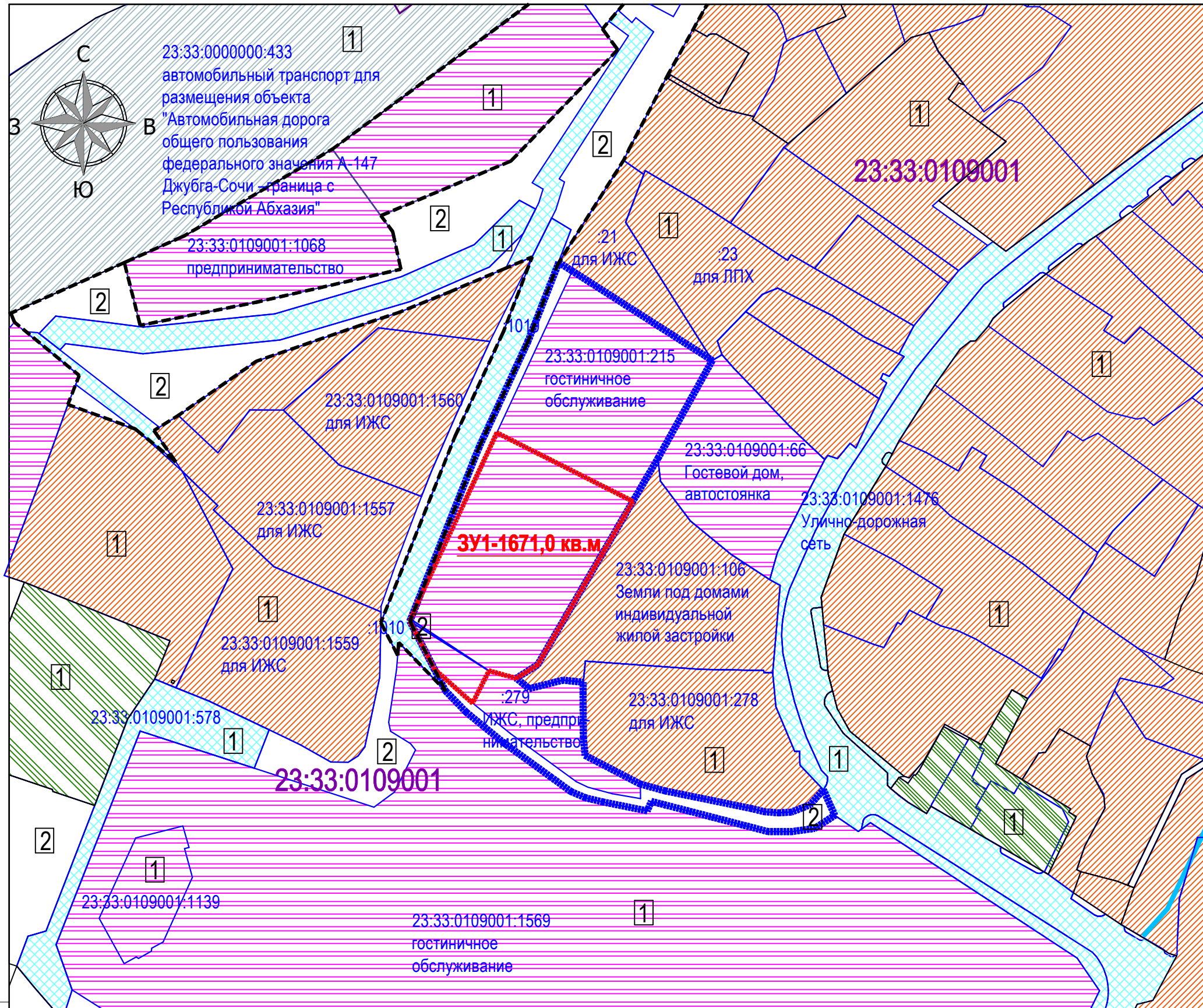
Хозяйственная площадка с площадкой для сбора ТКО – 4 x 0,75 м3.

Данным проектом строительство объектов не предусмотрено. Выполняется отдельными проектами.

Архитектор



О. Д. Верховлетова



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- Границы проекта планировки (утверждаемая часть)
- Границы элемента планировочной структуры (материалы обоснования)
- Границы участков на кадастровом учете
- Границы кадастровых кварталов
- Земельные участки, учтенные в кадастре
- Неучтенные земли Небугского сельского поселения
- Земельные участки для рекреационной деятельности
- Земельные участки под иными объектами специального назначения
- Земельные участки для индивидуального жилищного строительства
- Земельные участки заняты автодорогами
- Земельные участки для жилищного строительства

Взам. инв. N  
 Подпись и дата  
 Инв. N док.

М 1:1000 площадь 1671,00 м2

ПРИМЕЧАНИЕ:

1. Согласно картам градостроительного зонирования ПЗЗ Небугского сельского поселения, проектируемый земельный участок расположен в зоне жилой курортной застройки (Ж6);
2. Площадь проектируемого земельного участка **ЗУ1 - 1671,0 кв.м.**
3. Площадь элемента планировочной структуры - **3994,0 кв.м.**

Изм.	Кол.уч.	Лист	Подк.	Подпись	Дата
	проверил	Лыков А.С.			07.24
	исполнитель	Верхолетова О.Д.			

Краснодарский край, Туапсинский район			
Документация по проекту планировки территории по объекту: «Гостиничная застройка по адресу: Краснодарский край, р-н Туапсинский, с/п Небугское, с. Небуг, ул. Новороссийское Шоссе, №15»			
Проект планировки территории (материалы обоснования)	Стадия	Лист	Листов
	ППТ	2	6
Схема, отображающая местоположение существующих объектов капитального строительства, в том числе линейных объектов, подлежащих сносу, а также проходы к водным объектам общего пользования и их береговым полосам М 1:1000			ИП Лыков А.С.

Российская Федерация Краснодарский край

Индивидуальный предприниматель  
Лыков Андрей Сергеевич  
г.Туапсе

ИНН 235207954409 ОГНИП 317237500390441 СРО-П-133-01022010

Заказчик: \_\_\_\_\_ Павлов И.А.  
Заказчик: \_\_\_\_\_ Касумян А.А.  
Заказчик: \_\_\_\_\_ Черницкий А.С.

Проект планировки территории в границах  
Туапсинского городского поселения Туапсинского  
района по объекту:  
«Гостиничная застройка по адресу: Краснодарский  
край, р-н Туапсинский, с/п Небугское,  
с. Небуг, ул. Новороссийское Шоссе, №15»

Том 1  
Часть 2

Материалы обоснования  
проекта планировки территории

г. Туапсе 2024 г.

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

**ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПРОЕКТУ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ В  
ГРАНИЦАХ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ ТУАПСИНСКИЙ  
РАЙОН ПО ОБЪЕКТУ: «ГОСТИНИЧНАЯ ЗАСТРОЙКА ПО АДРЕСУ:  
КРАСНОДАРСКИЙ КРАЙ, Р-Н ТУАПСИНСКИЙ, С/П НЕБУГСКОЕ, С.  
НЕБУГ, УЛ. НОВОРОССИЙСКОЕ ШОССЕ, №15».**

**ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ.**

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

**ПЕРЕЧЕНЬ МАТЕРИАЛОВ**

№	Наименование документа	Масштаб
<b>Том I. Материалы по обоснованию проекта планировки территории</b>		
<b>Текстовая часть</b>		
Введение		
1	Анализ территории разработки проекта планировки	-
2	Обоснование определения границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства;	
3	Обоснование соответствия планируемых параметров расчетным показателям минимально допустимого уровня обеспеченности территории;	
4	Обоснование очередности планируемого развития территории;	
5	Перечень мероприятий по охране окружающей среды;	
6	Перечень мероприятий по защите территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, в том числе по обеспечению пожарной безопасности и по гражданской обороне.	
<b>Графическая часть</b>		
1	Карта (фрагмент карты) планировочной структуры городского округа с отображением границ элементов планировочной структуры	1:1 000
2	Схема, отображающая местоположение существующих объектов капитального строительства, в том числе линейных объектов, объектов, подлежащих сносу, объектов незавершенного строительства, а также проходы к водным объектам общего пользования и их береговым полосам.	1:1 000
3	Схема границ зон с особыми условиями использования территории. Схема границ территорий объектов культурного наследия	1:1 000
4	Схема организации движения транспорта (включая транспорт общего пользования) и пешеходов, отражающая местоположение объектов транспортной инфраструктуры и учитывающая существующие и прогнозные потребности в транспортном обеспечении на территории. Схема организации улично-дорожной сети	1:500
5	Схема вертикальной планировки, инженерной подготовки и инженерной защиты территории	1:500
6	Варианты планировочных и объемно-пространственных решений застройки территории в соответствии с проектом планировки территории	1:500

**ЧАСТЬ II. ТЕКСТОВАЯ ЧАСТЬ МАТЕРИАЛОВ ПО ОБОСНОВАНИЮ**

(пояснительная записка)

## ВВЕДЕНИЕ

- 1) В соответствии со ст. 41 Градостроительного кодекса РФ (далее – ГК РФ) подготовка документации по планировке территории осуществляется в целях обеспечения устойчивого развития территорий, выделения элементов планировочной структуры (кварталов, микрорайонов, иных элементов), объединения земельных участков, установления границ земельных участков, на которых расположены объекты капитального строительства, границ земельных участков, предназначенных для строительства и размещения линейных объектов. Порядок подготовки документации по планировке территории регламентируется ст. 46 ГК РФ.
- 2) Подготовка документации по планировке территории осуществляется в целях обеспечения устойчивого развития территорий, в том числе выделения элементов планировочной структуры, уточнения границ земельных участков, установления границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства. Настоящим проектом планировки территории предусматриваются действия по размещению на участке гостиницы и сопутствующих объектов инфраструктуры. На основании решений, закрепленных в данном проекте, готовится проектная документация для строительства объектов.
- 3) Документация по планировке территории подготовлена в соответствии с Техническим заданием на выполнение проекта планировки и проекта межевания по инициативе правообладателей земельного участка: Павлова И.А., Касумяна А.А., Черницкого А.С. от 02.07.2024 г. по объекту: «Гостиничная застройка по адресу: Краснодарский край, р-н Туапсинский, с/п Небугское, с. Небуг, ул. Новороссийское Шоссе, №15».
- 4) Документация по планировке территории подготовлена ип Лыковым А.С. в соответствии с предоставленной проектной документацией по объекту «Реконструкция нежилого здания под гостиницу, расположенное по адресу: Туапсинский район, с. Небуг, ул. Новороссийское шоссе, 15».
- 5) Основанием для разработки Проекта является Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 г. № 190-ФЗ, в последней редакции.
- 6) Проект разработан в соответствии со следующими техническими и нормативно-правовыми документами:
  - Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 г. № 190-ФЗ;
  - Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 г. № 136-ФЗ;
  - Федеральный закон от 22.07.2008 г. № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности»;
  - СП 59.13330.2012 «Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения. Актуализированная редакция СНиП 35-01-2001»;
  - СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов», утвержден Постановлением Главного государственного санитарного врача РФ от 25.09.2007 г. № 74;
  - СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений». Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*;
  - СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений». Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\* (в части пунктов включенных в перечень национальных стандартов и сводов правил (частей таких стандартов и сводов

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

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

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

Местные нормативы градостроительного проектирования Небугского сельского поселения Туапсинского района Краснодарского края от 29 июля 2016 г. № 483 «Об утверждении местных нормативов градостроительного проектирования Небугского сельского поселения Туапсинского района Краснодарского края» с изменениями от 31.05.2024 г. №99.

Проект разработан на основе Генерального плана Небугского сельского поселения, утвержденного Решением Совета МО Туапсинский район от 31.01.2014 № 65 (сессия №6) с актуальными изменениями и Правил землепользования и застройки Небугского сельского поселения Туапсинского района, утвержденных решением Совета МО Туапсинский район от 27.06.2014 г. № 126 (с актуальными изменениями (26.05.2023 г. №692 сессия 73).

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



## РАЗДЕЛ 1. АНАЛИЗ ТЕРРИТОРИИ РАЗРАБОТКИ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

### 1.1 РАЗМЕЩЕНИЕ УЧАСТКА ПРОЕКТИРОВАНИЯ В ПЛАНИРОВОЧНОЙ СТРУКТУРЕ ПОСЕЛЕНИЯ.

Основанием для проектирования являются инженерно-геодезические изыскания, выполненные ООО «Черномор УБПР» в рамках объекта: «Реконструкция нежилого здания под гостиницу, расположенное по адресу: Туапсин-ский район, с. Небуг, ул. Новороссийское шоссе, 15» на основании договора № 27 от 26.04.2021 г.

Категория земель: Земли населённых пунктов.

Виды разрешённого использования:

-Основные

Хранение автотранспорта (2.7.1)

Деловое управление (4.1)

Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы) (4.2)

Рынки (4.3)

Магазины (4.4)

Банковская и страховая деятельность (4.5)

Общественное питание (4.6)

Гостиничное обслуживание (4.7)

Развлечения (4.8)

Служебные гаражи (4.9)

Объекты дорожного сервиса (4.9.1)

Автомобильные мойки (4.9.1.3)

Выставочно-ярмарочная деятельность (4.10)

Общественное использование объектов капитального строительства (3.0)

Возможно использование вида разрешенного использования только с кодами 3.1 - 3.10.2.

Земельные участки (территории) общего пользования (12.0)

Улично-дорожная сеть (12.0.1)

Благоустройство территории (12.0.2)

Обеспечение занятий спортом в помещениях (5.1.2)

Площадки для занятий спортом (5.1.3)

Оборудованные площадки для занятий спортом (5.1.4)

Обеспечение внутреннего правопорядка (8.3)

Связь (6.8)

Историко-культурная деятельность (9.3)

Предпринимательство (4.0)

-Условно разрешенные

Для индивидуального жилищного строительства (2.1)

Блокированная жилая застройка (2.3)

Среднеэтажная жилая застройка (2.5)

Легкая промышленность (6.3)

Пищевая промышленность (6.4)

-Вспомогательные виды разрешённого использования участка:

Постройки хозяйственного назначения (летние кухни, хозяйственные постройки, кладовые, подвалы, бани, бассейны, теплицы, оранжереи, сады, огороды, навесы) индивидуального использования.

Хозяйственные постройки для содержания скота и птицы, хранения кормов, инвентаря, топлива и других хозяйственных нужд, а также - хозяйственные подъезды и скотопрогоны (для территорий с местами приложения труда и с возможностью ведения развитого товарного личного подсобного хозяйства, сельскохозяйственного производства, садоводства, огородничества).

Площадки для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста, для отдыха взрослого населения,

для занятий физкультурой, для хозяйственных целей и выгула собак.

Гостевые автостоянки для парковки легковых автомобилей посетителей.

Площадки для сбора твердых бытовых отходов.

Объекты инженерно-технического обеспечения и линейные объекты вспомогательного инженерного назначения (газопроводы, линии электроснабжения, водопроводы, линии связи), индивидуальные резервуары для хранения воды, скважины для забора воды, индивидуальные колодцы, бассейны.

Площадь территории проектируемого земельного участка составляет 0,1671 га.

Формируемый земельный участок объединяет ранее образованный ЗУ с КН 23:33:0109001:1588 с видом разрешенного использования «Гостиничное обслуживание (4.7)», ранее образованный ЗУ с КН 23:33:0109001:1059 с видом разрешенного использования «блокированная жилая застройка» и участок из неучтенных земель Небугского сельского поселения в границах КК 23:33:0109001. Испрашиваемый вид разрешенного использования формируемого ЗУ - **«Гостиничное обслуживание (4.7)»**

Проектируемый земельный участок является частью элемента планировочной структуры муниципального образования Туапсинский район (на

листе 1 графической части указана выкопировка с указанием местоположения объекта).

Территория элемента планировочной структуры, площадью 0,3994 га включает объекты рекреации, проходы и проезды общего пользования, зону гостиниц, зону хозяйственного назначения. В своих границах окружена следующими землями:

С запада проектируемая территория ограничена красными линиями, совпадающими с полосой отвода ЗУ с КН 23:33:0109001:1010 «коммунальное обслуживание» - автодорога ул. Новороссийское шоссе, с севера – земельный участок под гостиничное обслуживание с КН 23:33:0109001:215, с юго-востока – земельные участки для индивидуального жилищного строительства. С южной стороны элемент планировочной структуры ограничен территорией гостиничного комплекса с КН 23:33:0109001:1569.

Проектируемая территория на данном этапе застроена объектами капитального строительства.

Согласно ГП и ПЗЗ Небугского сельского поселения, данным Росреестра, а также предоставленным топографическим материалам проектируемый земельный участок расположен в границах зон с особыми условиями использования территории:

- Часть водоохранной зоны Черного моря;
- Охранная зона водопровода.

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

### **2.1 ПЛАНИРОВОЧНОЕ РЕШЕНИЕ.**

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

- Правилами землепользования и застройки Небугского сельского поселения Туапсинского района, утвержденные решением Совета МО Туапсинский район от 28.03.2014 г. № 128 (с актуальными изменениями (26.05.2023 г. №695);

- Местными нормативами градостроительного проектирования Небугского сельского поселения Туапсинского района Краснодарского края от 29 июля 2016 г. № 483 «Об утверждении местных нормативов градостроительного проектирования Небугского сельского поселения

Туапсинского района Краснодарского края» с изменениями от 26.08.2022 г. №595.

Согласно Градостроительным регламентам использования территории для вида разрешенного использования земельного участка «Гостиничное обслуживание (4.7)», предельные размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции составляют:

1. Минимальная площадь для минимальная площадь земельных участков гостиничного обслуживания – 600 кв.м; максимальная площадь земельного участка – не нормируется;

2. Предельная (максимальная) высоты вновь возводимых зданий, строений, сооружений не более 21 метра на расстоянии 100 метров, 25 метров на расстоянии от 100 до 300 метров, 30 метров на расстоянии от 300 до 500 метров от береговой линии Черного моря;

3. Минимальные отступы от границ земельных участков, при условии соблюдения градостроительных, противопожарных, санитарных и других норм и правил, действующих на территории Российской Федерации (в метрах), – 3; от красной линии улиц до объекта – 3;

4. Максимальный процент застройки – 60%;

5. Минимальный процент озеленения – 30%;

## **2.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ГРАНИЦ ЗОН ПЛАНИРУЕМОГО РАЗМЕЩЕНИЯ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА.**

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

## **2.3 . БАЛАНС ТЕРРИТОРИИ В ГРАНИЦАХ ПЛАНИРОВКИ**

В соответствии с проектом планировки территории определён баланс территории **проектируемого земельного участка**, включающий территории основных объектов: гостиниц, хозяйственных объектов, территории общего пользования.

N п/п	Территория	Единицы измерения	Проектное решение	
----------	------------	----------------------	----------------------	--

1	Территория – всего, в том числе:	га	0,1671	
2	Территория объектов застройки	га	0,048115	29 %
3	Территория общего пользования в т.ч. Территория площадок (для отдыха, спортивных); зеленые зоны; Территория парковок (наземных), проезды	га	0,1333	30 %
			0,04958	
			0,069405	

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

№ п/п	Объекты капитального строительства	Единицы измерения	Проектное решение
1	Нежилое здание -гостиница	м <sup>2</sup>	- Площадь застройки- 433,8 м <sup>2</sup> - Общая площадь -3218,0 м <sup>2</sup> - Кол-во этажей (всего) 8 (этажность установлена с учетом ограничений по высотности в зависимости от зоны удаленности от береговой линии) - Кол-во номеров -30 - Кол-во человек -30
2	Нежилое здание -бар	м <sup>2</sup>	- Площадь застройки - 47,35 м <sup>2</sup> - Общая площадь - 34, 5 м <sup>2</sup>
3	Автостоянки для хранения автотранспорта на 12 м/мест	м <sup>2</sup>	- Площадь - 166,5 м <sup>2</sup>
4	Бассейн	м <sup>2</sup>	- Площадь - 92,55 м <sup>2</sup>



			персонала, тыс. м2/га				
1	2	3	4	5	6	7	8
1 зона (100 м от береговой линии)	21	4	6	12	50	15	35
<b>2 зона (100 - 300 м от береговой линии)</b>	<b>25</b>	<b>6</b>	<b>7</b>	<b>14</b>	<b>50</b>	<b>15</b>	<b>35</b>
3 зона (300 - 500 м от береговой линии)	30	8	8	16	50	15	35
4 зона (более 500 м от береговой линии)	35	10	9	18	50	15	35

\* В подсчет процента застройки не входит подземная часть здания и площадь открытых бассейнов;

Проектируемая территория расположена в зоне 2 линии (185 м от береговой линии Черного моря). Предельная плотность застройки проектируемой территории (2 линия), тыс. м2/га  $2,6631 \text{ тыс. м}^2 / 0,1671 \text{ га} = 15,8$  где 0,1671 га – площадь участка проектирования, 2,6631 тыс. м2 - общая площадь объекта (Предельная плотность номерного фонда, технических и вспомогательных помещений персонала - отношение суммарной площади номерного фонда и технических помещений, не относящихся к МОП, без учета лоджий и балконов, к площади земельного участка), (нормативный 15). Максимальный % застройки  $481,15 \text{ м}^2 / 1671 \times 100\% = 29\%$  (нормативный 50), где 481,15 м2 - площадь застройки участка. Минимальный % озеленения  $495,8 \text{ м}^2 / 1671 \times 100\% = 30\%$  (Мин. % озеленения 15%), где 495,8 м2 - площадь озеленения. Минимальное отношение мест общего пользования к общей площади зданий и сооружений  $3036 \text{ м}^2 / 1187,85 \text{ м}^2 \times 100\% = 25\%$  (мин. нормативное 35)

Расчётная вместимость гостиниц согласно НПП Краснодарского края не нормируется.

В соответствии с таблицей 108 НПП Краснодарского края количество машино-мест (парковочных мест) на расчетную единицу для объектов гостиничного обслуживания и объектов отдыха (Объекты средств размещения общей площадью до 5000 м2 (категории 4 и 5 звезд) составляет 250 м2 общей площади на 1 м/м. Таким образом  $3218 / 250 = 12,8$  (12) м/м.

Парковочные места расположены на открытой парковке.

Все здания и сооружения находятся в зонах, допустимых для возведения капитальных строений в соответствии с генеральным планом Небугского сельского поселения.

Все здания и сооружения соответствуют высотным и нормативным показателям, установленным правилами землепользования и застройки Небугского сельского поселения Туапсинского района (этажность установлена с учетом ограничений по высотности в зависимости от зоны удаленности от береговой линии).

## **3.2. ПЛАНИРУЕМЫЕ ПАРАМЕТРЫ ОБЪЕКТОВ ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ.**

### **3.2.1. ПРЕДЛОЖЕНИЕ ПО ФОРМИРОВАНИЮ УЛИЧНО-ДОРОЖНОЙ СЕТИ.**

Участок имеет главный и технический въезд с трассы А-147 Джубга - Сочи - граница с Республикой Абхазия по территории общего пользования -автодороге ул. Новороссийское шоссе с западной стороны участка.

Проектирование улично-дорожной сети осуществляется на основании СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений».

Проектом предусматривается установить следующие категории дорог:

- 1) Внутренние автомобильные проезды
- 2) Прогулочные пешеходные дороги
- 3) Проезд к морю общего пользования

Параметры проезда общего пользования установлены в соответствии с рекомендациями СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений».

Параметры внутренних автомобильных проездов установлены в соответствии с СП 4.13130.2013 «Системы противопожарной защиты.

Ограничение распространения пожара на объектах защиты».

#### **Основные параметры улиц.**

<b>Категория</b>	<b>Ширина проезжей части, м</b>	<b>Кол-во полос движения</b>	<b>Ширина тротуаров</b>	<b>Ширина в красных линиях</b>
внутренние автомобильные проезды	7,0	2	1,5	-
прогулочные пешеходные дороги	-	-	3,5	-



проезд к морю (дорога общего пользования)	2,75	2	1,20	6-11,5
---	------	---	------	--------

Внутренние автомобильные проезды предназначены для подъезда к зданиям гостиничного комплекса и объектов, находящихся на территории. Подразделяются на основные – для посетителей и технические – для подъезда обслуживающего персонала и техники. Прогулочные пешеходные дороги располагаются в рекреационных зонах комплекса, служат для отдыха и обозрения с основных видовых точек.

Хранение индивидуального транспорта предусматривается в подземном этаже гостиницы и на открытой парковке. Транспортная инфраструктура включает в себя передвижения обслуживающего транспорта, общественного транспорта, личного транспорта посетителей. Парковки для личного транспорта персонала располагаются так же на территории комплекса. Исходя из общего количества персонала, количество парковочных мест для персонала гостиниц – 2 из расчёта 1 парковочное место на 5 человек в соответствии с таблицей Ж1 СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений».

Количество парковочных мест – 12.

Пешеходная доступность для стоянок не превышает 800 метров для постоянного хранения и 200 метров для гостевых стоянок.

На листе ППТ 5 графической части указаны ориентировочные места размещения стоянок для постоянного и временного хранения автотранспорта, а так же планируемые улицы, дороги, остановки общественного транспорта и основные пути движения пешеходов.

### **3.3. ПЛАНИРУЕМЫЕ ПАРАМЕТРЫ ОБЪЕКТОВ ОЗЕЛЕНЕНИЯ.**

Согласно представленной проектной документации, озеленение территории составляет 495,8 кв.м.

$495,8/1671,0 \times 100\% = 30\%$ , (где 1671,0 кв.м - площадь проектируемого участка), соответствует требованиям Правил землепользования и застройки Небугского сельского поселения Туапсинского района – минимальная площадь озеленения -30%.

### **3.4. ПАРАМЕТРЫ ОБЕСПЕЧЕННОСТИ ОБЪЕКТАМИ ИНЖЕНЕРНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ.**

#### **3.4.1. Инженерная подготовка и вертикальная планировка**

В административном отношении участок работ расположен в Туапсинском районе Краснодарского края, тер Небугского сельского поселения, населенный пункт село Небуг. Возле западной границы площади работ расположен проезд общего пользования – ул. Новороссийское шоссе от территории федеральной автодороги М-27 Джубга-Сочи. С северной и южной сторон земельного участка расположены объекты рекреационного назначения. С восточной стороны – участки под индивидуальное жилищное строительство.

От участка проведения работ до уреза воды реки Небуг примерно 220 м, от берега Черного моря - 185 м.

В геоморфологическом отношении территория, в состав которой входит участок изысканий, относится к типу среднегорного, эрозионного рельефа.

Непосредственно участок исследований расположен в нижней части склона южной экспозиции. Склон эрозионный, слабо террасированный, осложнен балочными понижениями (погребенным и современным). Рельеф участка работ, а также прилегающей к участку территории, был подвержен антропогенному воздействию при строительстве автодороги Джубга – Сочи, вследствие чего приобрел техногенные черты, выраженные в подрезке и выполаживании склона. Земельный участок имеет общий уклон, расположен вблизи сопряжения изменения крутизны склона с  $3 - 5^{\circ}$  до  $50 - 70^{\circ}$ . Отметки земли изменяются от 18.70 м до 11.02 м.

Организация рельефа решена методом проектных отметок, с учетом:

- а) природных условий;
- б) строительных и технологических требований;
- в) размещения транспортных и пешеходных путей;
- г) условий организации стока поверхностных вод;
- д) объема земляных работ при террасировании.

За относительную отметку 0,000 здания гостиницы принята отметка верха чистого пола первого этажа, что соответствует отметке -3,00 (БС).

Система высот – Балтийская.

Проект вертикальной планировки земельного участка разработан в составе проектов на строительство зданий.

### **3.4.2. Водоснабжение и водоотведение**

Источником холодного водоснабжения для хозяйственно-питьевых нужд на территории проектируемого земельного участка является существующий ПЭ водопровод подземной прокладки диаметром 90 мм.

Источником для горячего водоснабжения является существующая теплогенераторная.

Иные источники водоснабжения отсутствуют.

Расчетные расходы воды на хозяйственно-питьевые нужды приняты согласно СП 30.13330.2020, табл.А2

Водопо- треби- тель	Измери- тель	Норма расхода воды, л						Расход воды прибором, л/с (л/ч)	
		в средние сутки		в сутки наибольшего водопотребл- ения		в час наибольшего водопотреб- ления		общий (хол. и горяч.)	Хол-ной или горяч.
Гостиницы и пансионаты с душами во всех отдельных номерах	1 житель	общая	Горяч.	общая	Горяч.	общая	Горяч.		
				230	120	230	120	19	10,2

Определение расчётных расходов воды в системах водоснабжения, канализации и теплоты на нужды горячего водоснабжения (СП 30.13330.2020, табл.А2)

Количество единиц измерения  $U=30$

Количество приборов, использующих холодную воду  $N_x=47$

Количество санитарно-технических приборов, использующих холодную воду  $N_T=47$

Общее количество санитарно-технических приборов  $N=47$

Подача воды питьевого качества из системы коммунального водопровода для проектируемых объектов составит расходом на:

- хозяйственно-питьевые нужды  $32,20 \text{ м}^3/\text{сут}$ , в т. ч. На горячее водоснабжение  $16,80 \text{ м}^3/\text{сут}$ ;

- полив территории  $14,00 \text{ м}^3/\text{сут}$ ;

Наружное пожаротушение предусмотрено из двух пожарных гидрантов, находящихся в радиусе 200 м от проектируемого здания, общим расходом  $2 \times 12,5 \text{ л/с}$  (Согласно СП 8.13130.2020 табл.2)

Расчетные расходы воды на пожаротушение составят на:

- внутреннее пожаротушение  $2,5 \text{ л/с}$ ;

- наружное пожаротушение  $25,0 \text{ л/с}$ ;

Баланс водопотребления и водоотведения по объекту: «Гостиничная застройка по адресу: Краснодарский край, р-н Туапсинский, Небугское сельское поселение, с. Небуг, ул. Новороссийское шоссе, 15» представлен в следующей таблице:

Таблица 1

		Расчетный расход		Примечание

Наименование системы	Потребный напор на вводе, м	м3/сут	м3/ч	л/с	Установленная мощность эл. двигателей, кВт	
Суммарное водопотребление	-	32,20	2,66	28	4 кВт	
Горячее водоснабжение	-	16,86	1,43	19,6	-	
Холодное водоснабжение	54	15,34	1,23	8,4	-	фактический напор в точке подключения – 20 м вод. ст.
Хозяйственно - бытовая канализация	-	32,20	2,66	28	-	30 м3/сут раз в год при опорожнении бассейна
Пожаротушение внутреннее	Автостоянка: Пожарные краны Спринклерная система Общественная часть:			2x2,5 32,1 2x2,5	30 кВт	Пожаротушение водой из резервуара. Смотри раздел ИОС5.3
Пожаротушение наружное				2x12,5		

### 3.4.3. Электроснабжение

Определение расчетной электрической нагрузки по объекту:

««Гостиничная застройка по адресу: Краснодарский край, р-н Туапсинский, Небугское сельское поселение, с. Небуг, ул. Новороссийское шоссе, 15»».

Основными потребителями электроэнергии проектируемого здания являются:

- электроосвещение;
- бытовая электротехника;
- кухонное оборудование;
- системы кондиционирования
- системы отопления и вентиляции

В соответствии с СП 256.1325800.2016 «Электроустановки жилых и общественных зданий. Правила проектирования и монтажа», таб 7.14 определена расчетная электрическая нагрузка в соответствии с укрупненными удельными электрическими нагрузками.

1. Гостиницы с кондиционированием воздуха – 0,46 кВт/место.

(Учтены нагрузки насосов систем отопления, горячего снабжения и подкачки воды, установленных в ЦТП, или индивидуальных в каждом здании, лифтов и наружного освещения территории)

$0,46 \times 140 = 64,40$  кВт

2. Предприятия общественного питания с числом посадочных мест от

до 400 – 1,04 кВт/место

$1,04 \times 80 = 83,20$  кВт

Расчетная электрическая нагрузка здания составляет:

- в нормальном режиме - 458,66 кВт;
- при пожаре - 80,35 кВт;

Расчетная электрическая нагрузка подземной автостоянки составляет:

- в нормальном режиме - 16,34 кВт;
- при пожаре - 109,13 кВт;

Общая расчетная мощность составляет 177,60 кВт

Для обеспечения надежного электроснабжения территории предусматривается строительство подземных линий электропередач;

Для внутренних сетей охранные зоны не устанавливаются. При прокладке магистральных инженерных сетей охранные зоны для них устанавливаются в процессе рабочего проектирования в соответствии с СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», в связи с отсутствием возможности на данном этапе точно определить коридор прокладки магистральных линий.

Согласно представленной документации, существует техническая возможность для подключения (технического присоединения) к сетям инженерно-технического обеспечения и наличие свободной мощности, необходимой для функционирования здания гостиницы.

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

#### **3.4.4. Расчет необходимого количества мусорных контейнеров**

В соответствии с Постановлением главы администрации (губернатора) Краснодарского края от 17.03.2017 г. №175 «Об утверждении нормативов накопления твердых коммунальных отходов в Краснодарском крае»:

- категория муниципального образования - 3 (прил. 3 Постановления);
- расчетная единица - 1 место (п. 7.4, прил. 2 Постановления);
- норматив накопления отходов - 378,15 кг/год (п. 7.4, прил. 2 Постановления);
- норматив накопления отходов - 2,58 м<sup>3</sup>/год (п. 7.4, прил. 2 Постановления);
- норматив накопления отходов - 141 кг/м<sup>3</sup> (п. 7.4, прил. 2 Постановления).

При расчетном макс. кол-ве (30 номера \* 1 места) = 30 мест объекте, потребуется

$$378,15 \times 30 = 11345 \text{ кг/год};$$

$$2,58 \times 30 = 86 \text{ м}^3/\text{год};$$

Согласно п.2.14 СанПиН 2.1.7.3550-19 «Санитарно-эпидемиологические требования к содержанию территорий муниципальных образований» вывоз ТБО необходимо производить не реже 1 раза в 7 календарных дней, при этом, накопление отходов должно быть, согласно п.2.12 (при среднесуточных температурах наружного воздуха в течении 3х суток, плюс 5°C и выше - не более 1 суток, плюс 4°C и ниже - не более 3 суток). Для расчета необходимого количества мусорных контейнеров принято количество вывоза ТБО не менее 1 раза в 3 суток.

$$(11345/ 365) \times 3 = 31 \text{ кг};$$

$$(86/ 365) \times 3 = 0,23 \text{ м}^3;$$

На площадке ТБО размещается 2 мусорных контейнеров, объемом 0,75 м<sup>3</sup> каждый.

#### РАЗДЕЛ 4. ОБОСНОВАНИЕ ОЧЕРЕДНОСТИ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ

Предлагается поэтапная последовательность осуществления мероприятий, предусмотренных проектом планировки территории:

1. Проведение кадастровых работ – формирование земельного участка (объединение ранее образованных ЗУ с земельным участком из неучтенных земель Небугского сельского поселения в границах КК 23:33:0109001) с постановкой образуемого земельного участка на государственный кадастровый учет. Формирование земельного участка осуществляется в соответствии с главой I.1 Земельного кодекса Российской Федерации. Постановка сформированного земельного участка осуществляется в соответствии с Федеральным законом от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

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

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

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

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

Раздел выполнен в соответствии с требованиями нормативных документов:

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

## **5.1 ЗОНЫ С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ**

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

Зоны с особыми условиями использования территорий в границах планируемой территории получили свое отражение на «Схема границ зон с особыми условиями использования территории. Схема границ территорий объектов культурного наследия», представленной в материалах обоснования на листе 3.

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

- Часть водоохранной зоны Черного моря;
- Охранная зона водопровода.

## **5.2 КЛИМАТИЧЕСКИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ТЕРРИТОРИИ**

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

Район строительства расположен в Туапсинском районе Краснодарского края, тер Небугского сельского поселения, населенный пункт село Небуг. Климатическая характеристика района приводится по данным многолетних наблюдений метеорологической станции Туапсе. Согласно климатическому районированию

для строительства [3] район изысканий относится к району IV и подрайону IV-Б. Район исследований характеризуется низкогорным и среднегорным сильно расчлененным рельефом с абсолютными отметками горных вершин 200-1000м.

В генезисе климата важнейшая роль принадлежит рельефу, под влиянием которого видоизменяется циркуляция воздушных масс. Кавказский хребет является климатической границей между Северным Кавказом и Закавказьем. Благодаря влиянию рельефа климат имеет элементы субтропического. Наличие водораздельного хребта, хотя и сравнительно невысокого в этой части, создает некоторую орографическую защищенность от восточных континентальных ветров и от холодных вторжений с севера.

Кроме этого, влияние незамерзающего моря определяет более мягкий термический режим. Зима мягкая, с неустойчивой погодой и повышенной увлажненностью, возможностью довольно значительных для данного района похолоданий в результате вторжений холодных воздушных масс. Незначительная высота Кавказских гор позволяет перевалить холодным потокам на южный склон побережья. Весна наступает очень рано, самый короткий сезон года.

Циклоническая деятельность и меридиональный обмен воздушных масс весной и в начале лета обуславливает заметное увеличение числа гроз и ливневых дождей в этот период.

Устойчивая, жаркая, сухая погода летом периодически нарушается прорывами западных и южных циклонов, вызывающих сильные ливневые дожди.

Осенние атмосферные процессы протекают несколько медленнее, чем весенние. Осень теплая, сравнительно сухая, с большим количеством ясных дней.



**Значения основных климатических элементов:**

Хар-ка	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X	XI	XII	Среднегод.
Температура воздуха, °С													
Средняя	2,6	2,8	5,8	10,2	15,2	19,2	22,2	22,2	17,8	13,2	8,1	4,5	12,0
Абс. макс.	19	20	26	29	34	36	42	39	36	33	25	22	42
Абс. миним.	-25	-17	-21	-7	-2	4	8	7	-0	-7	-16	-23	-25
Сред. макс.	6,5	7,0	10,1	14,9	19,8	23,8	27,1	27,7	23,7	19	13,4	8,9	16,8
Сред. миним.	-0,9	-0,8	1,8	6,1	10,8	14,5	17,0	17,0	12,7	8,5	3,9	0,8	7,6
Температура почвы, °С													
Средняя	2	3	7	13	20	26	29	27	21	14	8	4	14
Абс. макс.	23	31	39	47	58	60	65	62	59	47	34	25	65
Абс. миним.	-26	-21	-18	-8	-2	4	8	7	-1	-8	-17	-24	-26
Осадки, сумма (мм)													
Средняя	136	124	96	63	60	70	92	87	85	98	116	149	1176
Скорость ветра, м/с													
Средняя	7,0	6,5	6,4	4,1	3,7	3,6	3,8	3,8	4,4	5,2	5,8	7,2	5,1
Относительная влажность воздуха, %													
Средняя	79	78	76	78	80	78	76	74	76	78	80	79	78
Абсолютная влажность воздуха, гПа													
Средняя	6,4	6,4	6,8	9,6	14,0	18,3	20,8	19,7	15,4	11,5	9,2	7,4	12,1

Среднегодовая температура воздуха за многолетний период составляет 12,0°С. Среднемесячная температура самого холодного месяца, января, составляет минус 2,6°С, самого теплого, августа – 22,2°С.

Абсолютный максимум температуры воздуха достигает 42°С, абсолютный минимум – минус 25°С. Амплитуда колебания абсолютных температур воздуха – 67°С. Средняя максимальная температура наиболее жаркого месяца – 27,7°С.

Переход среднесуточной температуры воздуха ниже +5°С происходит в первой декаде декабря, выше 5°С весной – в первой декаде марта. Число дней с температурой, превышающей 5°С – 274 дня. Число дней с температурой ниже 5°С в среднем – 91 день. Дни с отрицательной среднесуточной температурой воздуха бывают здесь довольно редко.

Устойчивого перехода температуры через 0°С не наблюдается.

Весеннее нарастание тепла идет очень быстро, в среднем уже 13 апреля температура воздуха выше 10°С.

Первые заморозки отмечаются в среднем 5 ноября. В отдельные годы заморозки возможны в первой половине октября. Средняя дата последнего заморозка весной – 1 апреля, при возвратах холодов заморозки возможны в третьей декаде апреля. Средняя продолжительность безморозного периода 217 дней.

Даты наступления средних суточных температур выше и ниже определенных пределов и число дней с температурой, превышающей эти пределы.

Температура воздуха, °С			
5	10	15	20
9.III	13. IV	13.V	21.VI
9.XII	3. XI	4.X	1.IX
274	203	143	71

Среднегодовая скорость ветра 5,1 м/с. Наибольшая, среднемесячная скорость ветра отмечается в зимние месяцы. Летом циркуляция воздушных масс ослаблена. Ветры в этот период неустойчивые по направлению, скорость их наименьшая в году.

Среднее число дней с сильным ветром (более 15м/с) – 28. Особенностью климата являются восточные ветры «бора», достигающие скорости до 50 м/с и приносящие нередкие стихийные бедствия.

В течение суток возможна бризовая циркуляция, чему способствует различие в суточном ходе температуры воздуха над большой водной поверхностью и сушей. Зимой суточная периодичность ветра отсутствует, а летом она проявляется здесь довольно значительно. Морской бриз начинает дуть спустя несколько часов после восхода солнца, обычно он проникает вглубь континента на 20-40км. Береговой бриз обычно слабее морского, так как ночные контрасты температур между сушей и морем значительно меньше дневных. В море береговой бриз распространяется на расстояние 8-10 км.

Зимы сопровождаются гололедными явлениями. Среднее число дней в году с гололедом 5,3, изморозь не наблюдается.

Туманы возможны в любое время года, но чаще наблюдается в период с апреля по октябрь (77 % от годового). В среднем число дней в году с туманами – 22. Расчетные температуры наружного воздуха по метеостанции Новороссийск:

1) наиболее холодных суток обеспеченностью 98 % (повторяемостью один раз в 50 лет) – минус 21°С, обеспеченностью 92 % (один раз в 12,5 лет) – минус 19°С;

2) наиболее холодной пятидневки обеспеченностью 98 % - минус 14°С, обеспеченностью 92% - минус 10,8 °С;

3) средняя температура наиболее холодного периода (зимняя вентиляционная) – минус 2°С;

4) продолжительность периода со среднесуточной температурой воздуха ниже  $8^{\circ}\text{C}$  – 134 дня, средняя температура периода –  $4,4^{\circ}\text{C}$ ;

5) продолжительность периода со среднесуточной температурой воздуха ниже  $10^{\circ}\text{C}$  – 157 дней, средняя температура периода –  $5,1^{\circ}\text{C}$ ;

6) среднемесячная температура воздуха в 13 часов самого жаркого месяца (июля) –  $28,4^{\circ}\text{C}$ , самого холодного (января) – минус  $0,6^{\circ}\text{C}$ .

Среднегодовая температура поверхности почвы –  $14^{\circ}\text{C}$ . Абсолютная максимальная температура на почве составляет  $65^{\circ}\text{C}$ , абсолютная минимальная – минус  $26^{\circ}\text{C}$ . Первые заморозки на почве осенью отмечаются в среднем во второй половине октября, последние заморозки весной – в середине апреля. Продолжительность безморозного периода на поверхности почвы – 198 дней в среднем.

Период в который отмечается промерзание почвы – декабрь-март. Средняя из максимальных за зиму, глубина промерзания под естественным покровом равна – 12 см, наибольшая – 26 см. наибольшая из средних глубина проникновения температуры  $0^{\circ}\text{C}$  – 23 см.

Среднегодовое количество осадков – 1176 мм. В теплый период года, с апреля по октябрь, выпадает 555 мм осадков (47% от годового количества осадков), в холодный, с ноября по март – 621 мм (53%). Суммы осадков год от года могут значительно отклоняться от среднего значения. Зимой осадки выпадают в виде дождя и мокрого снега. Наибольшее среднемесячное количество осадков выпадает в январе, наименьшее – в мае – апреле. Режим выпадения летних осадков – ливневый. Характерной особенностью годового хода осадков является то, что их максимум не приурочен к определенному месяцу и может наблюдаться в любой из месяцев года. Наблюденный суточный максимум осадков – 179 мм (МС Новороссийск).

Нередко дожди сопровождаются грозами, иногда – градом, В среднем в году наблюдается 37 дней с грозами. Чаще всего грозы бывают в период с мая по август. Возможны в другие, даже зимние, месяцы, но реже и не ежегодно. Среднее число дней с градом в году – 13.

Снежный покров бывает ежегодно, но отличается неустойчивостью. Средняя дата появления снежного покрова 28 декабря, схода снежного покрова 6 марта.

Устойчивого снежного покрова не бывает в 96 % случаев. Среднее число дней со снежным покровом – 17. средняя высота снежного покрова 5-10см.

Возможны метели. Среднее число дней в году с метелями – 2, наибольшее – 10. Период, в который бывают метели – декабрь-март.

Среднегодовая относительная влажность воздуха, характеризующая степень насыщения водяным паром, равна 78 %. Наибольшая среднемесячная

относительная влажность воздуха наблюдается в ноябре-декабре и мае (79-80 %), наименьшая – в теплый период года, в августе (63 %).

Годовой ход абсолютной влажности противоположен ходу относительной влажности. Среднегодовая величина упругости водяного пара – 12,1 гПа.

Преобладающими в течение всего года являются ветры северного направления. С наступлением весны увеличивается повторяемость юго-восточных ветров, в летние месяцы несколько усиливаются ветры юго-западного направления.

### **Почвы и растительный покров**

Проектируемый земельный участок в геоморфологическом отношении, расположен в водоохранной зоне Черного моря.

На период изысканий рельеф в пределах исследованного участка имеет ярко выраженный техногенный характер, спланированный в результате хозяйственной деятельности при проведении застройки, прокладки подземных коммуникаций.). Абсолютные отметки поверхности по устьям скважин изменяются от 15,02 до 11,20 метров.

Поверхность преимущественно задернована. Растительность представлена кустарниками и молодыми деревьями.

### **Техногенная нагрузка**

Техногенная нагрузка участка высокая. На момент обследования участок интенсивно используется. В пределах участка заложена густая сеть инженерных подземных коммуникаций (канализация, связь и пр).

Из динамического воздействия в пределах участка стоит отметить – движение автотранспорта. Из существующих мероприятий инженерной защиты следует отметить водоотводной лоток, по границе участка.

### **Гидрография.**

Гидрографическая сеть представлена рекой Небуг, протекающей от участка изысканий на расстоянии 220 м, относящимся к бассейну Черного моря и Черным морем, урез моря расположен на расстояние 185 м от участка. Река Небуг берёт начало на южном склоне горы Фаше (812 м) Главного Кавказского хребта на высоте около 500 метров над уровнем моря. Бассейн реки окружают многочисленные горы, покрытые смешанным лесом. Долина реки имеет много перепадов и обрывов. Длина реки составляет 18 км, площадь водосбора — 73,3 км<sup>2</sup>. Расход воды значительно увеличивается во время паводков и достигает 600 м<sup>3</sup>/с. На реке случается 10— 12 паводков в год. Средний расход воды — 2,53 м<sup>3</sup>/с. Впадает в Чёрное море.

Ширина водоохраной зоны рек, ручьев согласно водному кодексу РФ от 03.06.2006 N 74-ФЗ составляет 100 м и устанавливается от местоположения соответствующей береговой линии (границы водного объекта). Ширина прибрежной защитной полосы устанавливается в зависимости от уклона берега водного объекта и составляет тридцать метров для обратного или нулевого уклона, сорок метров для уклона до трех градусов и пятьдесят метров для уклона три и более градуса.

Участок настоящих изысканий попадает в границу Водоохраной зоны Чёрного моря.

#### **Геологические и инженерно-геологические процессы.**

В пределах площадки строительства к опасным геологическим и инженерно-геологическим процессам относится повышенная сейсмичность.

Фоновая сейсмичность района работ (с.Небуг) по карте ОСР-97-А составляет 8 баллов. Категория грунтов по сейсмическим свойствам – вторая, сейсмичность площадки строительства – 8 баллов (СНКС 22-301-2000. Строительство в сейсмических районах Краснодарского края).

#### **Экологическое состояние территории**

Экологическая ситуация на территории поселения является в целом удовлетворительной.

Основными источниками загрязнения воздуха являются передвижной источник, главным образом автодорога федерального значения «Джубга-Сочи», и стационарные источники – котельные, очистные сооружения, производственные и складские предприятия (III-V класса опасности), коммунально-бытовые предприятия (V класса опасности) и т.п.

Транспортная схема характеризуется, особенно в летнее время года, большой интенсивностью потока автотранспортных средств. В летнее время интенсивность транспортного потока по федеральной трассе достигает 1400 машин в час со средней скоростью 15 км/ч, и как следствие, километровые пробки.

### **5.3. МЕРОПРИЯТИЯ ПО ОХРАНЕ ОКРУЖАЮЩЕЙ СРЕДЫ**

#### **5.3.1. Мероприятия по охране атмосферного воздуха от загрязнений**

Основными мероприятиями при строительстве объектов благоустройства и инфраструктуры на проектируемой территории является выбор технологии, качественное выполнение работ, строгое выполнение требований проектной документации.

Воздействие на качество атмосферного воздуха во время проведения работ по благоустройству проектируемой территории будет ослаблено благодаря организации надлежащего ремонтно-технического обслуживания машин.

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

В период строительства предусматривается:

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

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

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

### **5.3.2. Мероприятия по охране почв, подземных вод**

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

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

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

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

В связи с наличием на участке проектирования зон кратковременного затопления с периодичностью до нескольких раз в год и эрозионной деятельности временных потоков в период выпадения большого количества осадков, а также оползневых и обвально-осыпных процессов планируются мероприятия по инженерной подготовке путём строительства подпорных стен вдоль дорог, проходящих по участку с наличием описанных почв, а также

организации системы поверхностного водостока путём устройства отсекающих лотков водоотведения и сток поверхностных вод в локальные очистные сооружения дождевой канализации.

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

Основным источником внешнего шума на территории проекта планировки является трасса А-147 Джубга - Сочи - граница с Республикой Абхазия, проходящая 75 метрах от участка проектирования. Здание существующей гостиницы запроектировано с учетом организации шумозащитных мероприятий исключающих досигаемость шума.

### **5.3.4. Мероприятия по санитарной очистке.**

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

Основными положениями организации системы санитарной очистки являются:

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

Рекомендуются следующие мероприятия по санитарной очистке территории проекта планировки:

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

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

### **5.3.5. Мероприятия по благоустройству и озеленению территории**

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

При размещении объектов инфраструктуры на прирезаемой территории предлагается произвести следующее благоустройство территории:

- устройство газонов, цветников;

- освещение территории;
- обустройство мест сбора мусора.

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

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

### **5.3.6. Мероприятия по охране объектов историко-культурного наследия**

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



## **РАЗДЕЛ 6. ОБОСНОВАНИЕ ПОЛОЖЕНИЙ ПО ИНЖЕНЕРНО-ТЕХНИЧЕСКИМ МЕРОПРИЯТИЯМ ГРАЖДАНСКОЙ ОБОРОНЫ И ЧЕРЕЗВЫЧАЙНЫМ СИТУАЦИЯМ**

### **6.1 АНАЛИЗ ВОЗМОЖНЫХ ПОСЛЕДСТВИЙ ВОЗДЕЙСТВИЯ СОВРЕМЕННЫХ СРЕДСТВ ПОРАЖЕНИЯ И ЧЕРЕЗВЫЧАЙНЫХ СИТУАЦИЙ НА ФУНКЦИОНИРОВАНИЕ ПРОЕКТИРУЕМОЙ ТЕРРИТОРИИ**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## **6.2 МЕРОПРИЯТИЯ ПО ПРЕДОТВРАЩЕНИЮ ЧРЕЗВЫЧАЙНЫХ СИТУАЦИЙ ТЕХНОГЕННОГО ХАРАКТЕРА**

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

Основными причинами возникновения дорожно-транспортных происшествий могут являться:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### **6.3 МЕРОПРИЯТИЯ ПО ПРЕДОТВРАЩЕНИЮ ЧРЕЗВЫЧАЙНЫХ СИТУАЦИЙ ПРИРОДНОГО ХАРАКТЕРА**

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

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

#### Опасные геологические и гидрологические процессы.

В пределах проектируемой территории развиты следующие геологические и инженерно-геологические процессы:

- высокая сейсмическая активность (сейсмичность района по карте ОСР-97-А -8 баллов, категория грунтов по сейсмическим свойствам – вторая, сейсмичность площадки строительства – 8 баллов (СНКК 22-301-2000. Строительство в сейсмических районах Краснодарского края);

-Зона подтопления территории с. Небуг Небугского сельского поселения Туапсинского района Краснодарского края при половодьях и паводках р. Небуг 1% обеспеченности - формирование сезонных водотоков;

- эрозионно-аккумулятивные процессы постоянных водотоков;

- эрозийно-аккумулятивные процессы временных водотоков.

Технические решения, принятые в рамках проекта, учитывают негативное воздействие опасных природных процессов.

Техногенная нагрузка на участке и прилегающей к нему территории значительная. На земельном участке проходят коммуникации (водопровод, канализация, кабельные линии электропередач). Вблизи от территории исследований расположены многочисленные объекты рекреации.

В целом проектируемая территория благоприятна для временного проживания и здорова в санитарном отношении. При освоении территории на

участке, под проектируемым объектом проведены детальные инженерно-геологических изыскания.

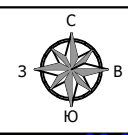
Проведение работ по организации поверхностного стока, восстановление естественного стока создадут благоприятные условия для строительства на площадях, отнесенных к условно-благоприятным.

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

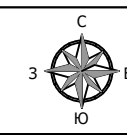
При выборе комплекса средств молниезащиты следует руководствоваться Инструкцией по устройству молниезащиты зданий, сооружений и строительных коммуникаций, утвержденной Приказом Минэнерго России от 30.06.2003 № 280, которая распространяется на все виды зданий, сооружений и промышленных коммуникаций независимо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

Тип и размещение устройств молниезащиты выбираются на стадии проектирования нового объекта, чтобы иметь возможность максимально использовать проводящие элементы последнего. Это облегчит разработку и исполнение устройств молниезащиты, совмещенных с самим зданием, позволит улучшить его эстетический вид, повысить эффективность молниезащиты, минимизировать ее стоимость и трудозатраты.

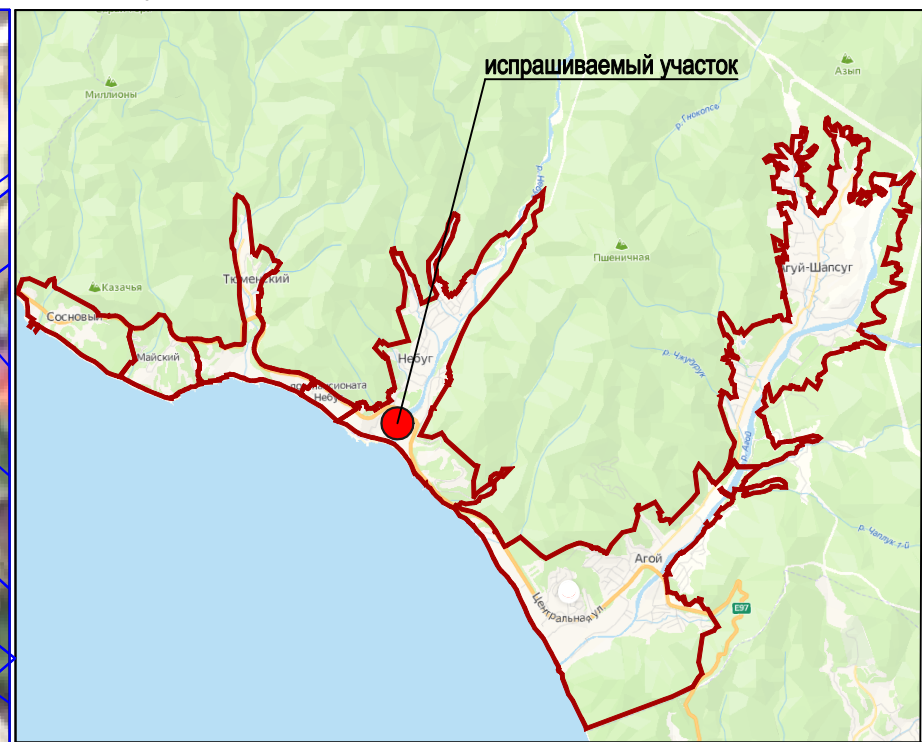




### Фрагмент спутниковой карты



### Ситуационный план



#### УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- Граница проекта планировки территории
- Граница элемента планировочной структуры
- Красные линии
- Граница поселения
- Границы участков, стоящих на кадастровом учете
- Кадастровые номера земельных участков

Взам. инв. N  
Подпись и дата  
Инв. N док.

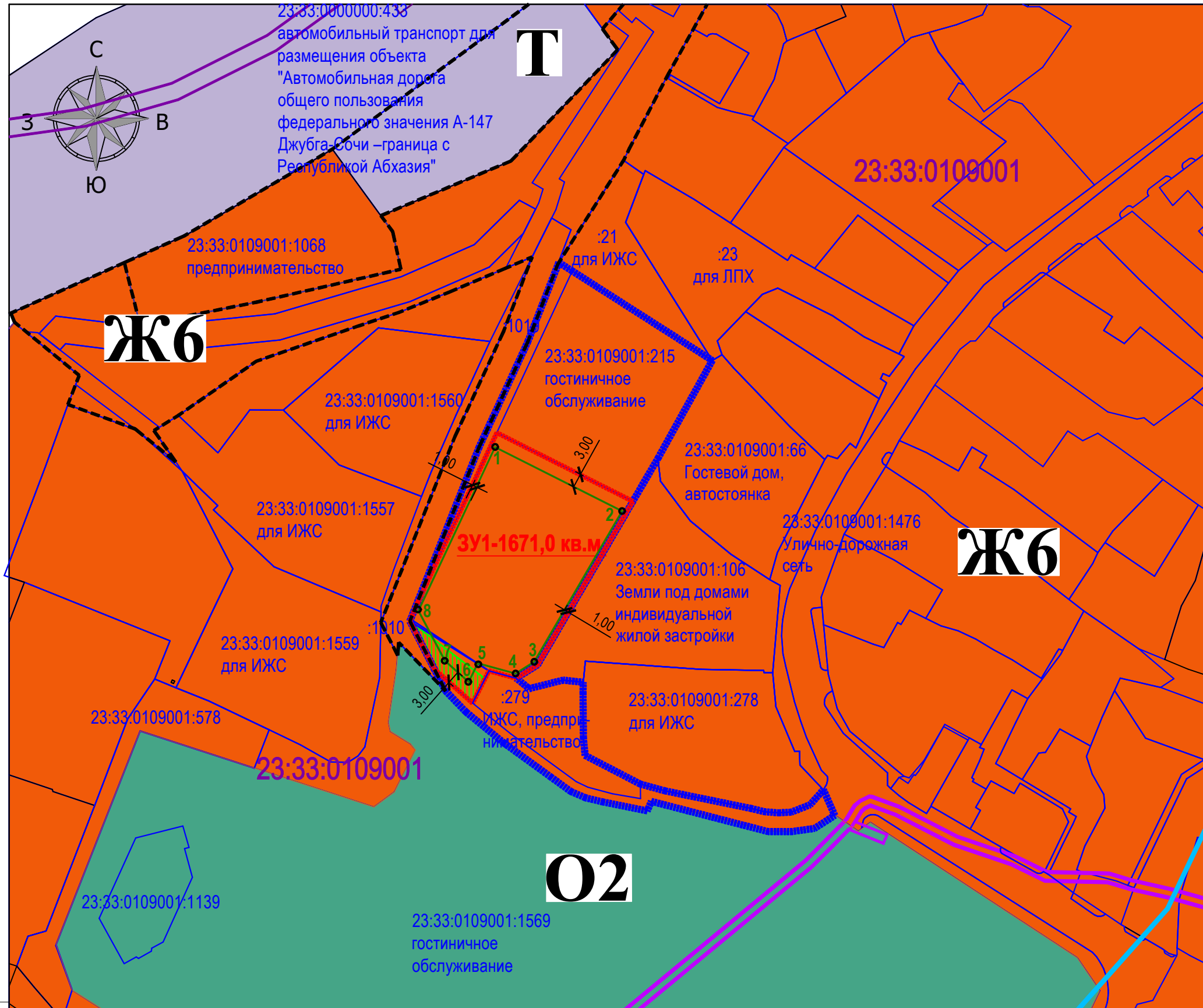
М 1:1000 площадь 1671,00 м2

**ПРИМЕЧАНИЕ:**

1. Площадь проектируемого земельного участка **ЗУ1 - 1671,0 кв.м.;**
2. Площадь элемента планировочной структуры **- 3994,0 кв.м.**

Краснодарский край, Туапсинский район					
Документация по проекту планировки территории по объекту: «Гостиничная застройка по адресу: Краснодарский край, р-н Туапсинский, с/п Небугское, с. Небуг, ул. Новороссийское Шоссе, №15»					
Изм.	Кол.уч.	Лист	Ндок.	Подпись	Дата
	проверил	Лыков А.С.			07.24
Проект планировки территории (материалы обоснования)				Стадия	Лист
				ППТ	1
Карта (фрагмент карты) планировочной структуры сельского поселения с отображением границ элементов планировочной структуры				ИП Лыков А.С.	
М 1:1000					
исполнитель		Верхолетова О.Д.			





УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- Границы проекта планировки (утверждаемая часть)
- Границы элемента планировочной структуры (материалы обоснования)
- Границы участков на кадастровом учете
- Границы кадастровых кварталов
- Проектируемые границы зон планируемого размещения объектов кап. строительства
- Характерная точка границы зон планируемого размещения объекта кап. стр-ва и её номер
- Красные линии
- Водоохранная зона
- Охранная зона водопровода (ЧЗУ 1 - 92,0 кв.м)
- Охранная зона линий и сооружений связи
- Охранная зона инженерных коммуникаций
- Зона общественного, делового и коммерческого назначения
- Зона жилой курортной застройки
- Зона размещения объектов курортно-рекреационного комплекса и туризма
- Зона размещения объектов здравоохранения и образования
- Зона зеленых насаждений общего пользования
- Зона транспортной инфраструктуры

ЗОНА ПЛАНИРУЕМОГО РАЗМЕЩЕНИЯ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА (площадь 1386.00 кв.м)

обозначение характерных точек границ ЗУ	Каталог координат	
	координаты, м (система МСК-23)	
	значение по оси "X"	значение по оси "Y"
1	381 622.49	1 381 078.51
2	381 607.93	1 381 107.42
3	381 573.66	1 381 087.42
4	381 570.99	1 381 083.16
5	381 573.32	1 381 074.57
6	381 569.08	1 381 072.47
7	381 573.86	1 381 067.10
8	381 585.30	1 381 061.06

М 1:1000

площадь 1671,00 м2

ПРИМЕЧАНИЕ:

1. Согласно картам градостроительного зонирования ПЗЗ Небугского сельского поселения, проектируемый земельный участок расположен в зоне жилой курортной застройки (Ж6);
2. Площадь проектируемого земельного участка **ЗУ1 - 1671,0 кв.м.**
3. Площадь зоны планируемого размещения объектов кап. строительства на территории **ЗУ1 - 1386,0 кв. м.;**
4. Площадь элемента планировочной структуры - **3994,0 кв.м.**

Краснодарский край, Туапсинский район

Документация по проекту планировки территории по объекту: «Гостиничная застройка по адресу: Краснодарский край, р-н Туапсинский, с/п Небугское, с. Небуг, ул. Новороссийское Шоссе, №15»

Изм.	Кол.уч.	Лист	Подк.	Подпись	Дата
	проверил	Лыков А.С.			07.24
	исполнитель	Верхолетова О.Д.			

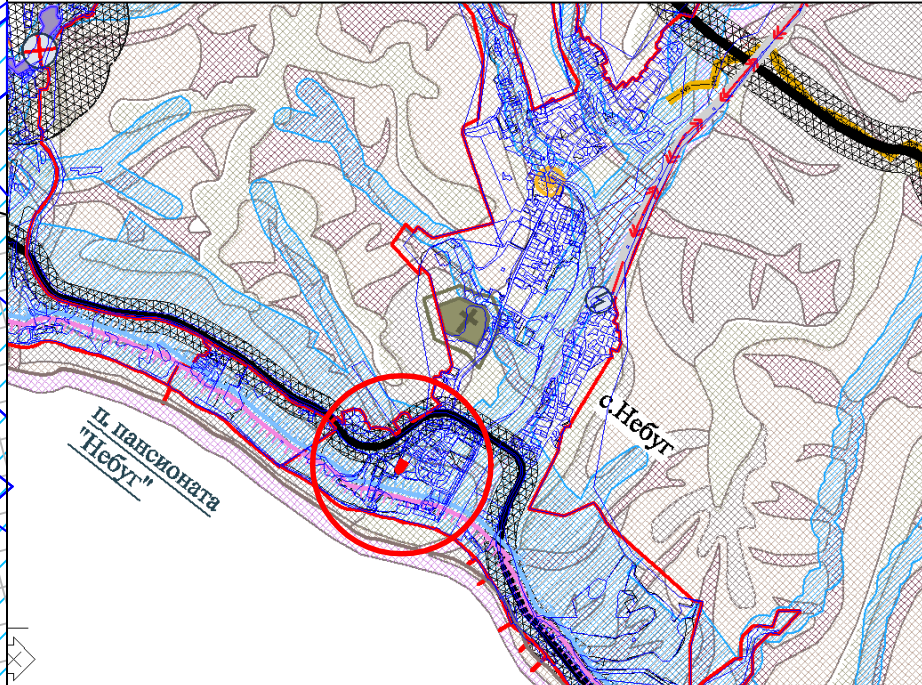
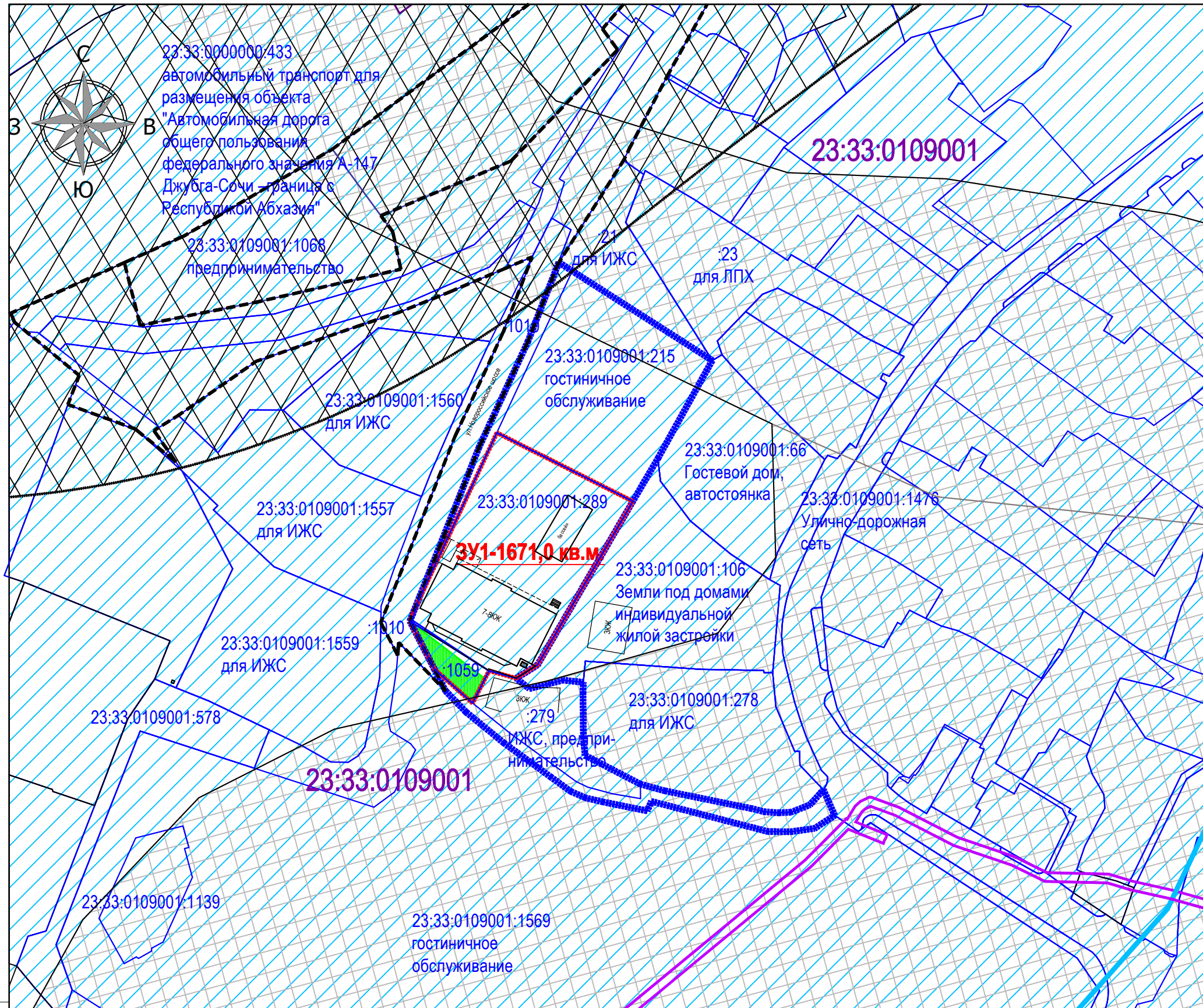
Проект планировки территории (утверждаемая часть)	Стадия	Лист	Листов
	ППТ	1	1

Чертеж планировки территории  
М 1:1000

**ИП Лыков А.С.**

Взам. инв. N  
Подпись и дата  
Инв. N док.





УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- Границы проекта планировки (утверждаемая часть)
- Границы элемента планировочной структуры (материалы обоснования)
- Границы участков на кадастровом учете
- Границы кадастровых кварталов
- С33 автодороги
- Водоохранная зона
- Охранная зона водопровода
- Эрозия временных, мелких водотоков. Возможно локальное подтопление и связанные с ним проявления просадочности и набухания глинистых пород. Небольшие селевые выносы, захватывающие притыловые части предгорной равнины.
- Охранная зона линий и сооружений связи
- Охранная зона инженерных коммуникаций

М 1:1000 площадь 1671,00 м2

ПРИМЕЧАНИЕ:

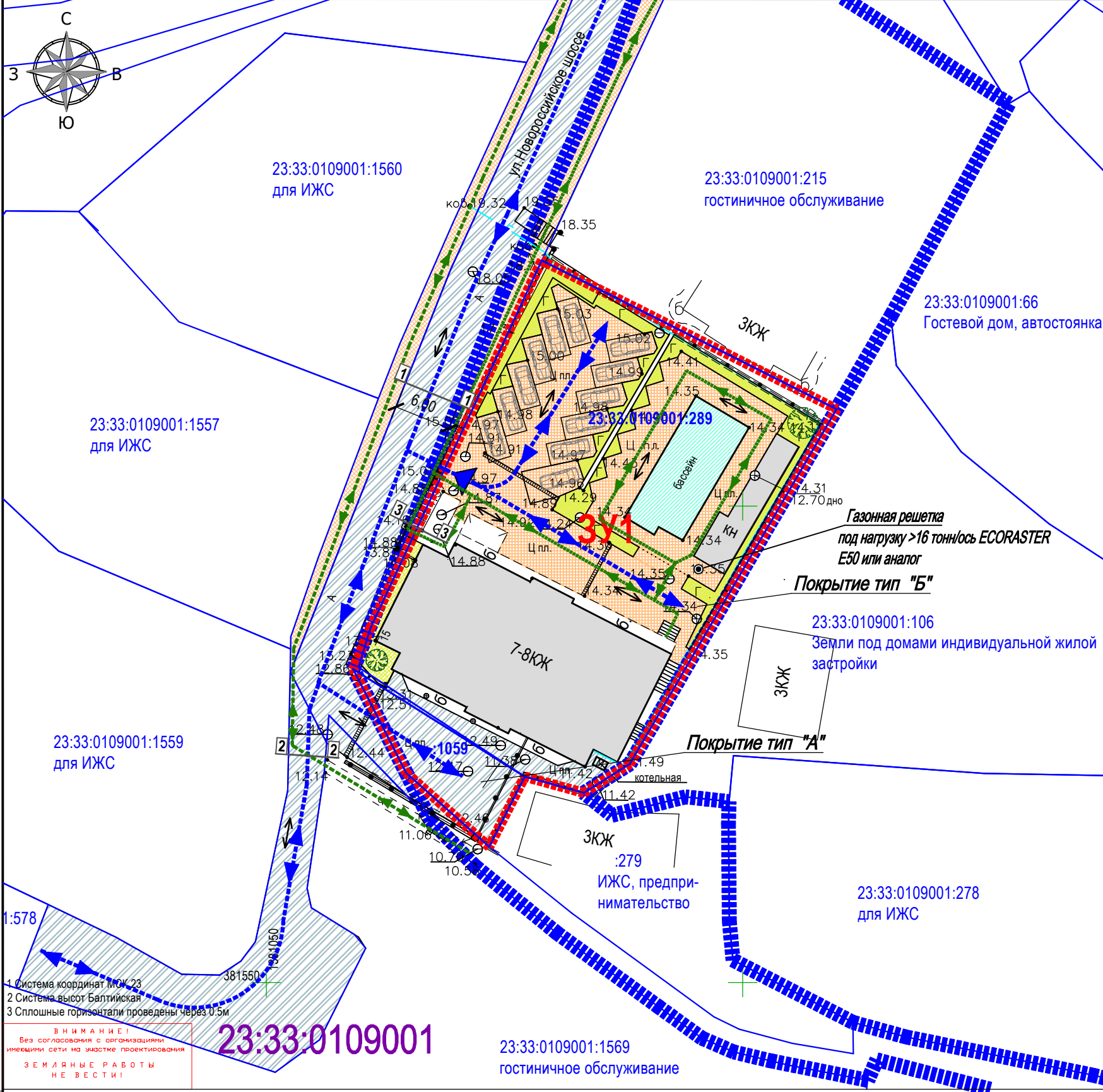
1. Согласно картам градостроительного зонирования ПЗЗ Небугского сельского поселения, проектируемый земельный участок расположен в зоне жилой курортной застройки (Ж6);
2. Площадь проектируемого земельного участка **ЗУ1 - 1671,0 кв.м.**
3. Площадь элемента планировочной структуры - **3994,0 кв.м.**

Изм.	Кол.уч.	Лист	Подк.	Подпись	Дата
	проверил	Лыков А.С.			07.24
	исполнитель	Верхолетова О.Д.			

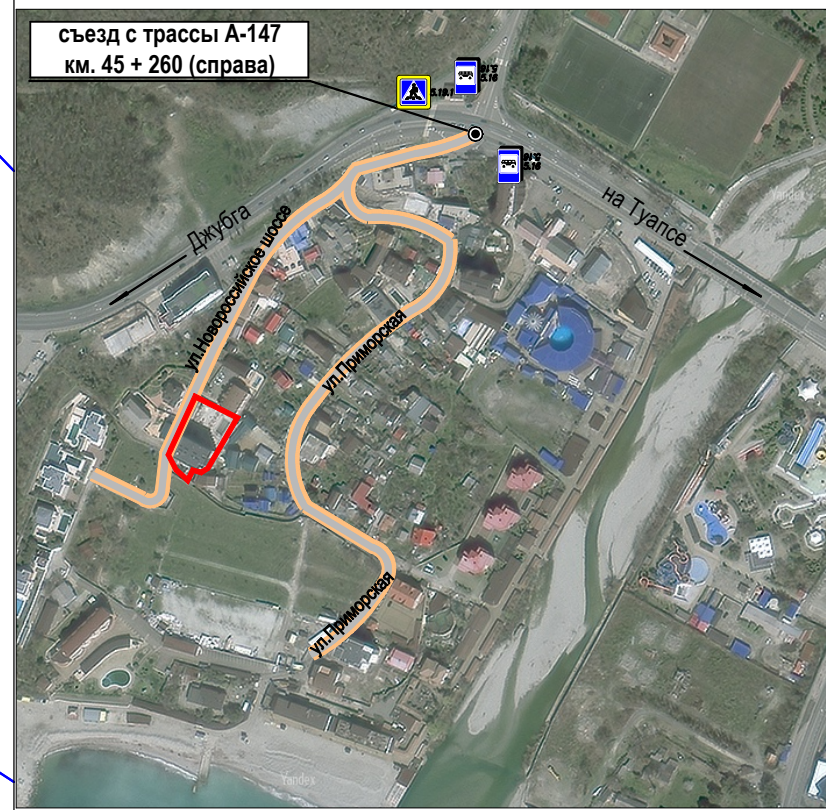
Краснодарский край, Туапсинский район			
Документация по проекту планировки территории по объекту: «Гостиничная застройка по адресу: Краснодарский край, р-н Туапсинский, с/п Небугское, с. Небуг, ул. Новороссийское Шоссе, №15»			
Проект планировки территории (материалы обоснования)	Стадия	Лист	Листов
	ППТ	3	6
Схема границ зон с особыми условиями территории.		ИП Лыков А.С.	
Схема границ территорий объектов культурного наследия. М 1:1000			

Изм. № док. Подпись и дата Взам. инв. №

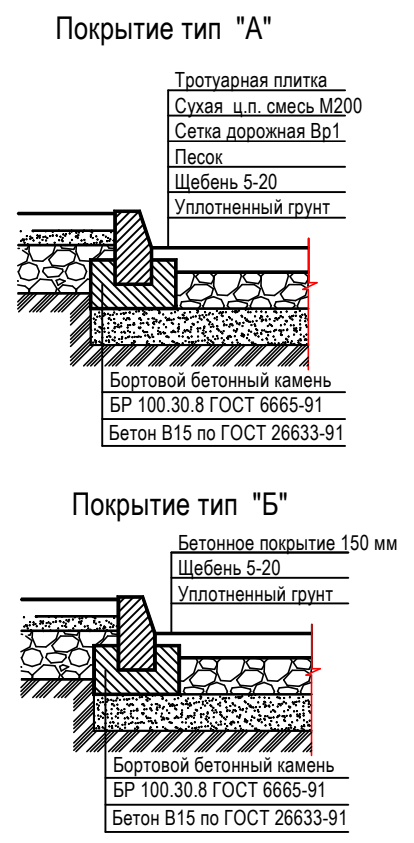




СИТУАЦИОННЫЙ ПЛАН

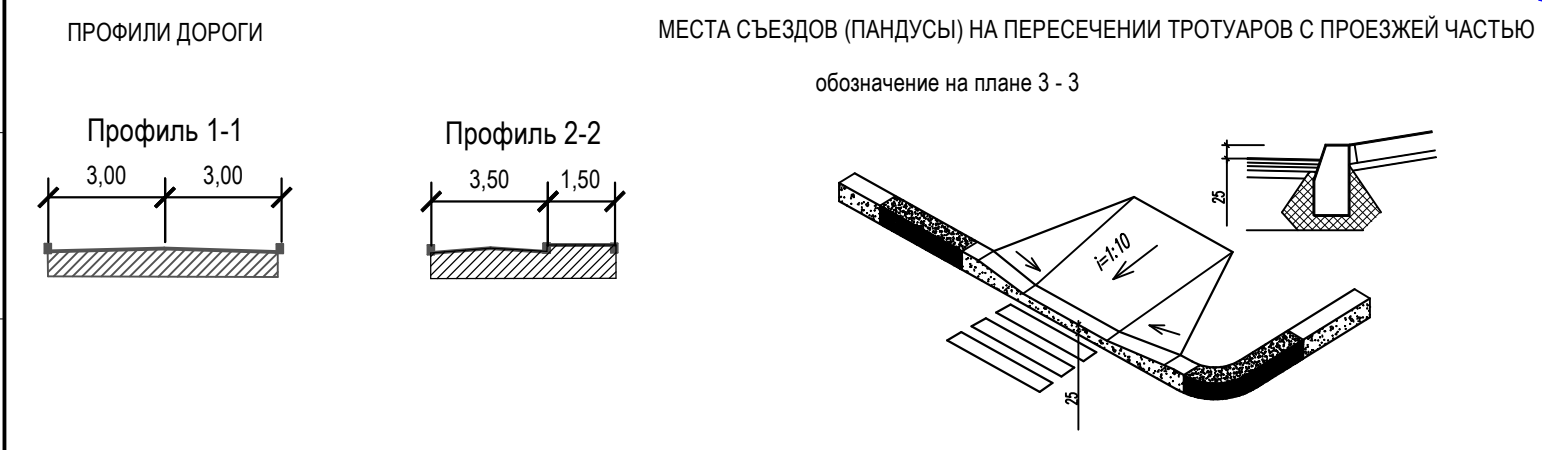


КОНСТРУКЦИИ ПОКРЫТИЙ



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- Границы проекта планировки (утверждаемая часть)
- Границы элемента планировочной структуры (материалы обоснования)
- Существующие объекты
- Границы участков на кадастровом учете
- Границы кадастровых кварталов
- Проезды, автостоянки
- Элементы пешеходных связей, отмостки, площадки
- Озеленение
- Пути движения транспорта
- Въезд/выезд на автодорогу А-147 (ул.Новороссийское шоссе)
- Пути пешеходов



Краснодарский край, Туапсинский район					
Документация по проекту планировки территории по объекту: «Гостиничная застройка по адресу: Краснодарский край, р-н Туапсинский, с/п Небугское, с. Небуг, ул. Новороссийское Шоссе, №15»					
Изм.	Кол.уч.	Лист	НДОК.	Подпись	Дата
	проверил	Лыков А.С.			07.24
исполнитель				Верхолетова О.Д.	
Проект планировки территории (материалы обоснования)				Стадия	Лист
				ППТ	4
				Листов	6
Схема организации движения транспорта (включая транспорт общего пользования) и пешеходов, отражающая местоположение объектов транспортной инфраструктуры и учитывающая сущ. и прогнозные потребности в транспортном обеспечении на территории. Схема организации улично-дорожной сети М 1:500				ИП Лыков А.С.	

Взам. инв. N  
Подпись и дата  
Имя, И.Ф.О.





УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- Границы проекта планировки (утверждаемая часть)
- Границы элемента планировочной структуры (материалы обоснования)
- Существующие объекты
- Границы участков на кадастровом учете
- Границы кадастровых кварталов
- Проезды, автостоянки
- Элементы пешеходных связей, отмостки, площадки
- Водоохранная зона
- Охранная зона водопровода
- Сеть водопровода
- Сеть ливневой канализации
- Сеть бытовой канализации
- Сеть электроснабжения
- Пожарный гидрант

$\frac{11,70}{11,23} +$  проектная отметка верха планировки  
 существующая отметка поверхности земли  
 $\frac{4\%}{10,50}$  уклон в процентах  
 направление падения рельефа  
 расстояние в метрах

Экспликация зданий и сооружений	
№	Наименование
1	Гостиница
2	Бар
3	Бассейн
4	Открытые автостоянки на 12 м/м
5	Теплогенераторная

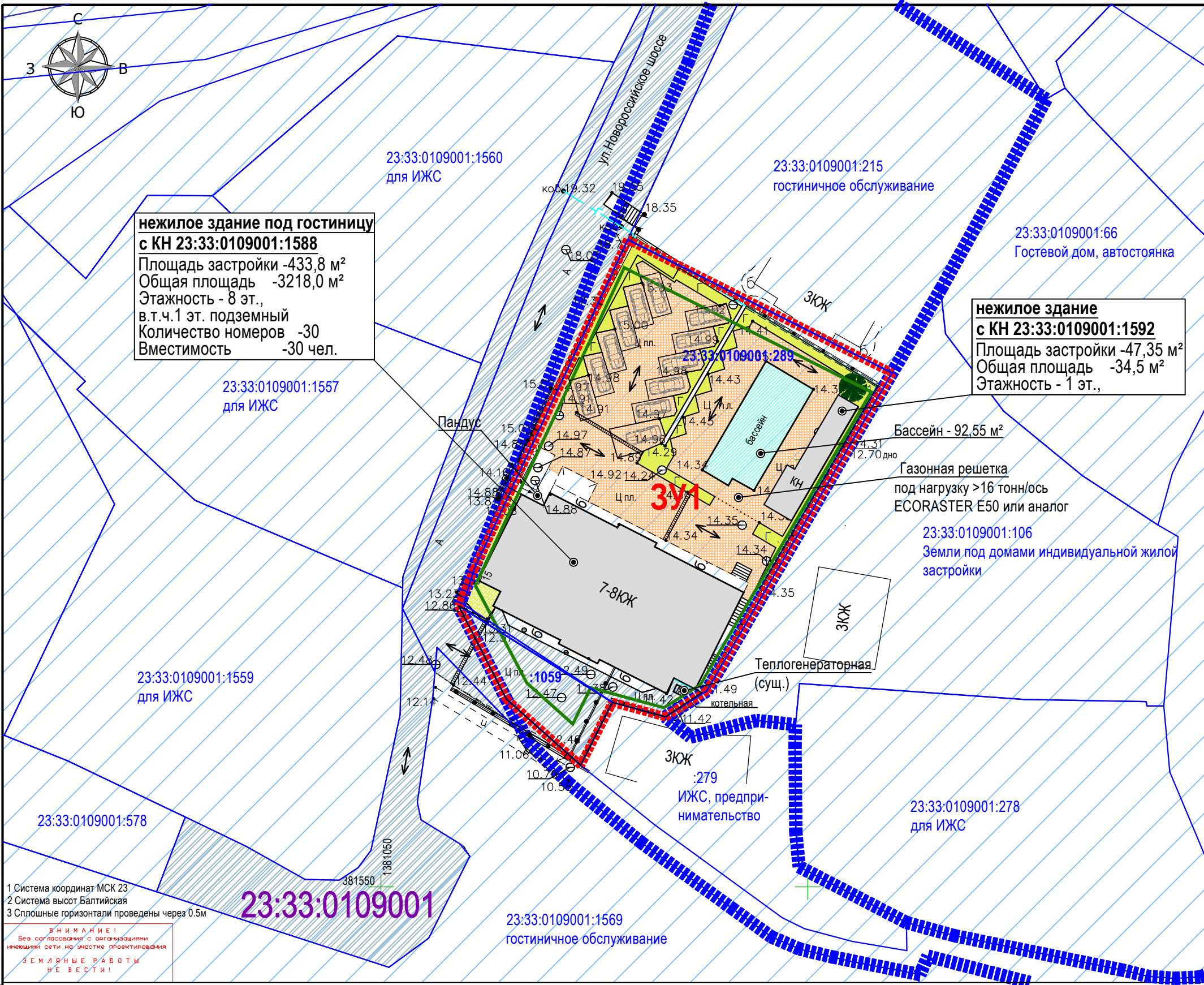
1 Система координат МСК 23  
 2 Система высот Балтийская  
 3 Сплошные горизонтали проведены через 0,5м  
**23:33:0109001**  
 23:33:0109001:1569 гостиничное обслуживание

**ПРИМЕЧАНИЕ:**

- Согласно картам градостроительного зонирования ПЗЗ Небугского сельского поселения, проектируемый земельный участок расположен в зоне жилой курортной застройки (Ж6);
- Площадь проектируемого земельного участка **3У1 - 1671,0 кв.м.**
- Площадь элемента планировочной структуры - **3994,0 кв.м.**

Краснодарский край, Туапсинский район					
Документация по проекту планировки территории по объекту: «Гостиничная застройка по адресу: Краснодарский край, р-н Туапсинский, с/п Небугское, с. Небуг, ул. Новороссийское Шоссе, №15»					
Изм.	Кол.уч.	Лист	НДОК.	Подпись	Дата
	проверил	Лыков А.С.			07.24
исполнитель				Верхолетова О.Д.	
Проект планировки территории (материалы обоснования)				Стадия	Лист
				ППТ	5
				Листов	6
Схема вертикальной планировки, инженерной подготовки и инженерной защиты территории М 1:500				ИП Лыков А.С.	

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



**УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ**

- Границы проекта планировки (утверждаемая часть)
- Границы элемента планировочной структуры (материалы обоснования)
- Существующие объекты
- Границы участков на кадастровом учете
- Границы кадастровых кварталов
- Проектируемые границы зон планируемого размещения объектов кап. строительства (линии минимального отступа от границ ЗУ)
- Проезды, автостоянки
- Мощение тротуарной плиткой: элементы пешеходных связей, отмостки, стояночные площадки
- Озеленение
- Водоохранная зона

**ВЕДОМОСТЬ ЭЛЕМЕНТОВ ОЗЕЛЕНЕНИЯ**

Поз.	Наименование породы и вид насаждения	Возраст, лет	Кол.	Примечание
	Посев газонных трав		495,80	м2

**ВЕДОМОСТЬ ТРОТУАРОВ, ДОРОЖЕК И ПЛОЩАДОК**

Обозн на плане	Наименование	Тип	Площадь покрытия, м кв	Бордюр ГОСТ 6665-91		Примечание
				Тип	Кол-во м.п.	
	Пешеходные связи, отмостка стоянки, площадки.	Тип А	601,25			
	Проезды стоянки, площадки.	Тип Б	92,80			

**ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ :**

- Площадь формируемого земельного участка ЗУ1- 1671,0 кв.м;
- Площадь застройки - 481,15 кв.м (29,0%);
- Площадь озеленения - 495,8 кв.м (30,0%);
- Площадь твердых покрытий - 694,05 кв.м (41,0%)
- КИТ - не нормируется для гостиниц;
- Этажность - 8 эт.
- Количество надземных этажей - 7; (этажность зданий выполнена с учетом требований к высотности зданий в соответствии с НГП Краснодарского края (изм. 26.02.2024 г. №23);
- Парковочные места - 12 машиномест

Данные об общей площади основного здания:  
 Общая площадь - 3218,0 кв.м,  
 Общая площадь номерного фонда - 2663,1 кв.м.  
 Количество номеров -30 одноместных в т.ч. 3 номера для МГН;  
 Количество гостей - 30 чел.

М 1:1000  
 площадь 1671,00 м2

**ПРИМЕЧАНИЕ:**

1. Согласно картам градостроительного зонирования ПЗЗ Небугского сельского поселения, проектируемый земельный участок расположен в зоне жилой курортной застройки (Ж6);
2. Площадь проектируемого земельного участка **ЗУ1 - 1671,0 кв.м.;**
3. Площадь зоны планируемого размещения объектов кап. строительства на территории **ЗУ1 - 1386,0 кв. м.;**
4. Площадь элемента планировочной структуры - **3994,0 кв.м.**

Краснодарский край, Туапсинский район					
Документация по проекту планировки территории по объекту: «Гостиничная застройка по адресу: Краснодарский край, р-н Туапсинский, с/п Небугское, с. Небуг, ул. Новороссийское Шоссе, №15»					
Изм.	Кол.уч.	Лист	НДОК.	Подпись	Дата
	проверил	Лыков А.С.			07.24
исполнитель				Верхолетова О.Д.	
Проект планировки территории (материалы обоснования)				Стадия	Лист
				ППТ	6
Чертеж планировки территории М 1:500				ИП Лыков А.С.	

1 Система координат МСК 23  
 2 Система высот Балтийская  
 3 Сплошные горизонтали проведены через 0.5м

**ВНИМАНИЕ!**  
 Без согласования с организациями инженерии сети на участке проектирования  
**ЗЕМЛЯНЫЕ РАБОТЫ НЕ ВЕСТИ!**

Взам. инв. N  
 Подпись и дата  
 Инв. N док.



**235207954409-20240703-1110**

(регистрационный номер выписки)

**03.07.2024**

(дата формирования выписки)

## ВЫПИСКА

из единого реестра сведений о членах саморегулируемых организаций в области инженерных изысканий и в области архитектурно-строительного проектирования и их обязательствах

Настоящая выписка содержит сведения о юридическом лице (индивидуальном предпринимателе), осуществляющем подготовку проектной документации:

**Индивидуальный предприниматель Лыков Андрей Сергеевич**

(полное наименование юридического лица/ФИО индивидуального предпринимателя)

**317237500390441**

(основной государственный регистрационный номер)

### 1. Сведения о члене саморегулируемой организации:

1.1	Идентификационный номер налогоплательщика	235207954409
1.2	Полное наименование юридического лица (Фамилия Имя Отчество индивидуального предпринимателя)	Индивидуальный предприниматель Лыков Андрей Сергеевич
1.3	Сокращенное наименование юридического лица	ИП Лыков Андрей Сергеевич
1.4	Адрес юридического лица Место фактического осуществления деятельности (для индивидуального предпринимателя)	353552, Россия, Краснодарский край, Темрюкский район, п. Гаркуша, ул. Северная, 5, кв. 1
1.5	Является членом саморегулируемой организации	Союз «Комплексное Объединение Проектировщиков» (СРО-П-133-01022010)
1.6	Регистрационный номер члена саморегулируемой организации	П-133-235207954409-0972
1.7	Дата вступления в силу решения о приеме в члены саморегулируемой организации	29.07.2021
1.8	Дата и номер решения об исключении из членов саморегулируемой организации, основания исключения	

### 2. Сведения о наличии у члена саморегулируемой организации права осуществлять подготовку проектной документации:

2.1 в отношении объектов капитального строительства (кроме особо опасных, технически сложных и уникальных объектов, объектов использования атомной энергии) (дата возникновения/изменения права)	2.2 в отношении особо опасных, технически сложных и уникальных объектов капитального строительства (кроме объектов использования атомной энергии) (дата возникновения/изменения права)	2.3 в отношении объектов использования атомной энергии (дата возникновения/изменения права)
Да, 29.07.2021	Нет	Нет



### 3. Компенсационный фонд возмещения вреда

3.1	Уровень ответственности члена саморегулируемой организации по обязательствам по договору подряда на подготовку проектной документации, в соответствии с которым указанным членом внесен взнос в компенсационный фонд возмещения вреда	Первый уровень ответственности (не превышает двадцать пять миллионов рублей)
3.2	Сведения о приостановлении / прекращении права осуществлять подготовку проектной документации объектов капитального строительства	

### 4. Компенсационный фонд обеспечения договорных обязательств

4.1	Дата, с которой член саморегулируемой организации имеет право осуществлять подготовку проектной документации по договорам подряда, заключаемым с использованием конкурентных способов заключения договоров, в соответствии с которым указанным членом внесен взнос в компенсационный фонд обеспечения договорных обязательств	
4.2	Уровень ответственности члена саморегулируемой организации по обязательствам по договорам подряда на подготовку проектной документации, заключаемым с использованием конкурентных способов заключения договоров, в соответствии с которым указанным членом внесен взнос в компенсационный фонд обеспечения договорных обязательств	Нет
4.3	Дата уплаты дополнительного взноса	Нет
4.4	Сведения о приостановлении / прекращении права осуществлять подготовку проектной документации по договорам подряда, заключаемым с использованием конкурентных способов заключения договоров	

### 5. Фактический совокупный размер обязательств

5.1	Фактический совокупный размер обязательств по договорам подряда на подготовку проектной документации, заключаемым с использованием конкурентных способов заключения договоров на дату выдачи выписки	Нет
-----	--	-----

Руководитель аппарата



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН УСИЛЕННОЙ КВАЛИФИЦИРОВАННОЙ  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Владелец: Кожуховский Алексей Олегович  
123056, г. Москва, ул. 2-я Брестская, д. 5

СЕРТИФИКАТ 0402FE9100C0B0148D4019113D8DEA876F

ДЕЙСТВИТЕЛЕН: С 20.11.2023 ПО 20.11.2024

А.О. Кожуховский

