

Заказчик ООО «СЗ Атмосфера»

Документация по планировке территории (проект планировки территории и проект межевания территории) в границах комплексного развития территории площадью 2 га по ул. Советов 13 г. Абинска, Абинского района, Краснодарского края

ДПТ-25- 07

ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

Материалы по обоснованию

Том II

Заказчик ООО «СЗ Атмосфера»

Документация по планировке территории (проект планировки территории и проект межевания территории) в границах комплексного развития территории площадью 2 га по ул. Советов 13 г. Абинска, Абинского района, Краснодарского края

ДПТ-25- 07

ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

Материалы по обоснованию

Том II

Индивидуальный предприниматель



Зацепилин С.Г.

Список участников проектирования:

Индивидуальный предприниматель

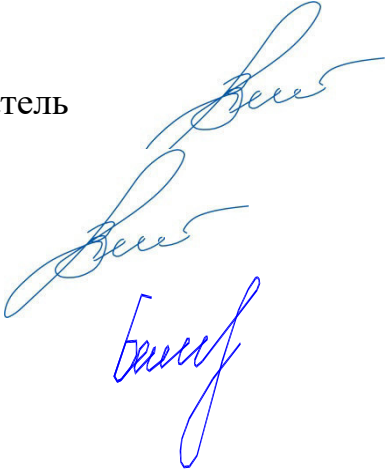
Зацепилин С.Г.

Главный архитектор

Зацепилин С.Г.

Инженер

Бережная О.В.



СОСТАВ ДОКУМЕНТАЦИИ

Обозначение	Наименование	Примечание
Том II	Материалы по обоснованию проекта планировки территории	
Раздел 3	Материалы по обоснованию проекта планировки территории. Пояснительная записка	
Раздел 4	Графическая часть	



Раздел 3

Пояснительная записка .

						ДПТ-25-07-ПЗ-2	Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата		4

СОДЕРЖАНИ

Введение.....	6
Раздел 1. Анализ проектируемой территории	
1.1 Размещение территории в планировочной структуре.....	9
1.2 Климатические характеристики территории.....	10
1.3 Геологическое строение.....	11
1.4 Гидрологическая характеристика района.....	12
1.5 Описание современного состояния территории.....	13
Раздел 2. Обоснование определения границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства	
2.1 Ограничения использования территории.....	16
2.2 Инженерная подготовка территории.....	19
2.3 Планировочные решения территории.....	21
Раздел 3. Обоснование соответствия планируемых параметров, местоположения и назначения объектов федерального, регионального и местного значения нормативам градостроительного проектирования и требованиям градостроительных регламентов.	
3.1 Требования градостроительных регламентов применительно к рассматриваемой территории.....	25
3.2 Планируемые параметры, местоположение и назначение объектов федерального, регионального и местного значения	35
3.3 Планируемые параметры жилищного строительства и их соответствие требованиям градостроительных регламентов.....	36
Раздел 4. Обоснование соответствия планируемых параметров, расчётным показателям минимально допустимого уровня обеспеченности территории, в границах которой предусматривается осуществление комплексного развития, объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур.	
4.1 Расчётные показатели численности населения.....	41
4.2 Расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами социальной инфраструктуры	42
4.3 Расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами транспортной инфраструктуры.....	51
4.4 Расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной инфраструктуры.	54
4.5 Расчетные показатели минимально допустимого уровня озеленения территории.....	61
Раздел 5. Мероприятий по защите территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, в том числе по обеспечению пожарной безопасности и по гражданской обороне.....	63
Раздел 6. Мероприятия по охране окружающей среды.....	74
Раздел 7. Мероприятий по охране объектов животного мира и среды их обитания.....	77
Раздел 8. Обоснование очередности планируемого развития территории.....	79

									Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата			ДПТ-25-07-ПЗ-2	5

ВВЕДЕНИЕ

Подготовка документации по планировке территории (проект планировки и проект межевания территории) в границах территории ул. Советов, д.13, г. Абинска, Абинского района, Краснодарского края осуществляется в соответствии с положением генерального плана Абинского городского поселения утвержденного решением Совета Абинского городского поселения от 29.01.2010 года № 46-с (в редакции от 28.02.2023 года № 409-с) в целях выделения элементов планировочной структуры, установление границ территорий общего пользования, границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства, определение характеристик и очередности планируемого развития территории, установления красных линий.

Решение о подготовке документации принято собственником земельных участков самостоятельно и договора о комплексном развитии территории по инициативе правообладателя, заключенного между Администрацией муниципального образования Абинского района и Общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик Атмосфера» от 02.07.2025 № 1.

Подготовка документации осуществляется на основании технического задания Заказчик ООО «СЗ Атмосфера».

Подготовка графической части документации по планировке территории оформляется:

- в соответствии с системой координат, используемой для сведения Единого Государственного реестра недвижимости (МСК–23);
- с использованием цифровых топографических карт и цифровых топографических планов.

Документация по планировке территории (проект планировки и проект межевания территории) выполнена с учётом требований и положений:

- Градостроительного кодекса РФ от 29.12.2004 N 190-ФЗ;
- Земельного кодекса РФ от 25.10.2001 N 136-ФЗ;

						ДПТ-25-07-ПЗ-2	Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата		6

- Закона Краснодарского края « Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации, расположенных на территории Краснодарского края от 23.07. 2015 N 3223-КЗ;
- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно- защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»;
- СП 396.1325800.2018 «Улицы и дороги населенных пунктов. Правила градостроительного проектирования»;
- СП 42.13330.2016 (Актуализированная редакция) «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;
- СП 104.13330.2016 «Инженерная защита территории от затопления и подтопления»
- Приказа Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 25.04.2017 № 738/пр. «Виды элементов планировочной структуры»;
- Приказа Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 25.04.2017 № 739/пр «Требования к цифровым топографическим картам и цифровым топографическим планам, используемым при подготовке графической части документации по планировке территории»;
- Приказа Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 25.04.2017 № 740/пр; «Требования к схеме вертикальной планировки, инженерной подготовки и инженерной защиты территории, входящей в состав материалов по обоснованию проекта планировки территории»;
- Приказа федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10.11.2020 года N П/0412 «Об утверждении классификатора видов разрешённого использования земельных участков»;
- Приказа Департамента по архитектуре и градостроительству Краснодарского края от 16.04.2015г. № 78 «Об утверждении нормативов градостроительного проектирования Краснодарского края», (с изменениями на 11.07.2025г. № 87);
- Схемы территориального планирования муниципального образования Абинского района (в редакции от 27.07.2016 г. № 138-с)

						ДПТ-25-07-ПЗ-2	Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата		7

Генерального плана Абинского городского поселения утвержденного решением Совета Абинского городского поселения от 29.01.2010 года № 46-с (в редакции от 28.02.2023 года № 409-с);

•Правил землепользования и застройки Абинского городского поселения, утвержденных решением совета Абинского городского поселения от 25.10.2012 года № 353 -с (в редакции от 26.09.2024 года № 653-с);

•Нормативов градостроительного проектирования муниципального образования Абинский район от 25.05.2016 года № 121-с (в редакции решения Совета муниципального образования Абинского район от 20.11.2024 г. № 689-с);

						ДПТ-25-07-ПЗ-2	Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата		8

РАЗДЕЛ 1. АНАЛИЗ ПРОЕКТИРУЕМОЙ ТЕРРИТОРИИ

1.1 Размещение территории в планировочной структуре

В административном отношении территория проектируемого жилого района, предназначенного для освоения в целях жилищного строительства, расположена в Краснодарском крае муниципального образования Абинского городского поселения Абинского района. Проект планировки территории разработан на территорию площадью 2 га в границах земельных участков с кадастровыми номерами 23:01:0504060:21, 23:01:0504060:1026, 23:01:0000000:1824, 23:01:0504060:1506.

Территория проектных работ 2 га включает земельные участки определённые документами территориального планирования муниципального образования и территории комплексного развития, земельные участки среднеэтажной жилой застройки, улично-дорожной сети.

Общая площадь земельных участков в границах территории комплексного развития составляет 20189 кв.м.

В границах проектных работ расположены следующие земельные участки, которые приведены в таблице 1.1.

Таблица 1.1.

№	Кадастровый номер	Разрешённое использование	Площадь кв.м	Вид права
1	23:01:0504060:21	Среднеэтажная жилая застройка	18134	Частная
2	23:01:0504060:1026	Установка рекламной конструкции	4	Муниципальное образование Абинское городское поселение Абинского района
3	23:01:0000000:1824	улично-дорожная сеть	~1315	Муниципальное образование Абинское городское поселение Абинского района
4	23:01:0504060:1506	Благоустройство	736	района Муниципальное образование Абинское городское поселение Абинского

1.2 Климатические характеристики территории.

В климатическом отношении территория города Абинск расположена в южной части Приазово-Кубанской равнины, на реке Абин. Климат в Абинске умеренно-континентальный, без резких колебаний суточных и месячных температур. Своеобразие орографических условий обуславливает климатические особенности данного района. Изучаемая территория относится:

- согласно схематической карте климатического районирования к области III-B (СП131.1333020.2020);
- по схематической карте зон влажности к 2 зоне (нормальная) (СП 50.13330.2012);
- по карте снегового покрова – к району II (СП 20.13330.2016);
- по карте ветрового давления – к V району ((СП 20.13330.2016);
- по толщине стенке гололеда к III району (СП 20.13330.2016);
- климатический пояс - I(IV) пояс (ГОСТ 12.4.236 ю2016);
- нормативное значение веса снегового покрова равно 1,0 кН/м² (СП 20.13330.2016);
- нормативное значение ветрового давления равно 0,60 кПа (СП20.13330.2016);
- нормативное значение толщины стенки гололеда равно 10 мм (СП 20.13330.2016)

Характеристики климата приводятся на основании данных по материалам ФГБУ «Северо-Кавказское УГМС».

Средняя температура самого теплого месяца – июля равна 23,1 °С. Средняя температура самого холодного месяца января равна 0,4 °С. Средняя годовая температура воздуха 11,5 °С. Абсолютный максимум температуры воздуха составляет 39,9 °С, абсолютный минимум – минус 30,7 °С.

Средняя температура воздуха по месяцам за период 1974-2017 гг по МГ Абинск

I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X	XI	XII	Год
0,4	1,1	5,2	11,3	16,4	20,5	23,1	22,5	17,5	11,3	6,0	2,4	11,5

Средняя температура почвы составляет 14,0 °С. Абсолютный максимум температуры почвы равен 68 °С, абсолютный минимум – минус 37 °С.

						ДПТ-25-07-ПЗ-2						Лист
												10
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата							

ми коренной системы растений.

Вскрыт в скважинах с глубины 0,0-1,0 м до глубины 1,4-1,7 м.

Мощность слоя составляет 0,7-1,5 м.

Данные грунты объединены в отдельный ИГЭ-2

Вернеплейстоценовый горизонт

Аллювиально-делювиальные отложения (adQIII-IV)

Грунты слоя 3 - Глина от бурого цвета до светло-бурого цвета, полутвердой консистенции, немного ожелезнёная, с включением дресвы и щебня до 10% ,с черными точками.

Вскрыт в скважинах с глубины 1,4-1,7 м до глубины 3,2-7,0 м

Мощность слоя составляет 1,7-5,5 м.

Данные грунты объединены в отдельный ИГЭ-3

Грунты слоя 4 – Древесный грунт с глинистым светло-бурыми заполнителем от полутвердой до тугопластичной консистенции.

Вскрыт в скважинах с глубины 3,2-7,0 м до глубины 6,8-8,0

Мощность слоя составляет 0,5-4,5 м

Данные грунты объединены в отдельный ИГЭ-4

Грунты слоя 5 – Древесный грунт с глинистым светло-бурыми заполнителем от тугопластичной консистенции, влажный.

Вскрыт в скважинах с глубины 6,8-8,0 до глубины 11,0 м

Мощность слоя составляет 3,0-4,2 м

Данные грунты объединены в отдельный ИГЭ-5

1.4 Гидрологическая характеристика района

На период изысканий (апрель-май 2023г) подземные воды были вскрыты до глубины 7,3-8,4 м.

Установившийся уровень (апрель-май 2023г) также зафиксирован на глубине 6,4-6,9 м (абс.отм. 25,85-27,12 м)

Таким образом площадь работ в гидрологическом отношении Согласно СП 11-

						ДПТ-25-07-ПЗ-2	Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата		12

105-97 ч.П, район по подтопляемости –потенциально подтопляемые (в результате экстремальных природных ситуаций П-А-2)

Появление подземных вод района работ приурочено к четвертичным образованиям. Подземные воды слабонапорные.

Питание грунтовых вод происходит за счет инфильтрации атмосферных осадков на глубину. Разгрузка водоносного горизонта происходит в направлении общего грунтового потока в сторону понижения рельефа и ближайших открытых водоемов.

Замеры уровней проводились в весенний период поэтому за максимально возможный уровень подземных вод рекомендуется принимать уровни замеренные на момент производства работ.

По химическому составу подземные воды участка – сульфатная гидрокарбонатная магниевая кальциевая с величиной общей минерализацией 0,70-0,75 г/л.

1.5 Описание современного состояния территории.

Территория проектирования свободна от застройки. В северной части территории расположены существующая трансформаторная подстанция ТП-10 кВ. Территория ограничена: на севере улицей Колхозной, на юге ул. Советов, на востоке сложившиеся смешенная застройка, на западе сложившиеся смешенная застройка.

Согласно сведениям ГИСОГД от 10.07.2025 года № 12200 и картой зон с особыми условиями использования территорий и иных планируемых ограничений правил землепользования и застройки города Абинск, проектируема территория застройки располагается:

- в зоне подтопления территории г. Абинск, х. Бережной Абинского городского поселения Абинского района Краснодарского края при половодьях и паводках р. Абин 1% обеспеченности;

Согласно сведениям о границах территорий объектов культурного наследия, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, границы терри-

						ДПТ-25-07-ПЗ-2	Лист
							13
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата		

торий выявленных объектов культурного наследия в границах проектируемой территории застройки № 78-15-7338/23 от 04.05.2023г. отсутствуют.

Согласно правил землепользования и застройки Абинского городского поселения, граница проектируемой территории застройки расположена:

- в границах которых предусматривается осуществление комплексного развития территории
- в границах которой предусматриваются требования к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства.

Раздел 2. Обоснование определения границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства

Проектируемая территория расположена в функциональных зонах планируемая зона застройки среднеэтажными жилыми домами (от 5 до 8 этажей, включая мансардный), зона транспортной инфраструктуры.

Правилами землепользования и застройки Абинского городского поселения для проектируемой территории установлены территориальные зоны:

- Ж-3 Зона застройки среднеэтажными жилыми домами
- УДС1 - Улично-дорожная сеть.

Схема функционального зонирования территории с планируемыми для размещения объектами местного значения, включая территорию комплексного развития

Рис.1

						ДПТ-25-07-ПЗ-2	Лист
							14
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата		



Рис 1. Схема функционального зонирования территории с планируемыми для размещения объектами местного значения

Проектом планировки территории предполагается установить границы элементов планировочной структуры, границ зон размещения объектов капитального строительства и их параметры.

Границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства определяются с учетом положений генерального плана, границ территориальных зон, и договора о комплексном развитии территории по инициативе правообладателя, заключенного между Администрацией муниципального образования Абинского района и Общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик Атмосфера».

Границы зон планируемого размещения объектов жилого, общественного и коммунального назначения устанавливаются с учётом соблюдения размера отступов от красных линий и границ земельных участков, установленных градостроительными регламентами для территориальных зон, правилами землепользования и застройки Абинского городского поселения.

Границы зоны планируемого размещения объектов транспортной инфраструктуры (наземные плоскостные парковки) определяются в соответствии с положениями СП 42.13330.2016.

Границы зон размещения объектов инженерной инфраструктуры уста-

						ДПТ-25-07-ПЗ-2	Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата		15

навливаются с учетом размеров зон с особыми условиями использования территории и ограничениями по использованию территории в границах таких зон.

2.1 Ограничения использования территории

В соответствии с картой чрезвычайных ситуаций генерального плана, территории в границах подготовки документации по планировке территории имеет ограничения природного характера - территория частично размещена в зоне экстренного оповещения. Согласно СП 14.13330.-2018 территория г. Абинск характеризуется 8-балльной.

Приаэродромная территория аэродрома

Ограничениями техногенного характера в границах подготовки документации по планировке территории - отсутствуют.

Зона охраны объектов археологического наследия

В соответствии со ст. 11 Закона Краснодарского края от 23 июля 2015 года N 3223-КЗ «Об объектах культурного наследия народов Российской Федерации, расположенных на территории Краснодарского края, до разработки и утверждения проектов зон охраны объектов культурного наследия устанавливаются следующие границы зон охраны:

1) для объектов археологического наследия:

а) поселения, городища, селища, усадьбы независимо от места их расположения - 500 метров от границ памятника по всему его периметру;

В границах зон охраны объекта культурного наследия, допускаются по согласованию с краевым органом охраны объектов культурного наследия работы, не создающие угрозы повреждения, разрушения или уничтожения объекта культурного наследия.

Санитарно защитная зона предприятия V класса опасности

СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03:

- для предприятия пятого класса устанавливаются размер санитарно-защитной зоны - 50 м.

						ДПТ-25-07-ПЗ-2	Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата		16

- для предприятия четвертого класса устанавливаются размер санитарно-защитной зоны - 100 м.

Размер санитарно-защитных зон для действующих производств может быть уменьшен на основании проекта сокращения размера санитарно-защитной зоны.

Электрические сети

В границах проектируемой территории расположены воздушные линии электропередачи ВЛ 0,4 кВ и ВЛ 0,6 кВ в соответствии с сведениями ЕГРН.

Ширина зоны размещения линейных объектов электроснабжения принимается равной размеру охранной зоны ЛЭП установленной в соответствии с постановлением Правительства РФ от 24 февраля 2009 г. N 160 "О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон.

Охранные зоны устанавливаются:

а) вдоль воздушных линий электропередачи - в виде части поверхности участка земли и воздушного пространства (на высоту, соответствующую высоте опор воздушных линий электропередачи), ограниченной параллельными вертикальными плоскостями, отстоящими по обе стороны линии электропередачи от крайних проводов при не отклоненном их положении на расстоянии 10 м при номинальном классе напряжения, 15 кВ.

Газопроводы

Правилами охраны газораспределительных сетей (с изменениями на 17.05.2016) ПП РФ от 20.10.2000 года N 878 установлены охранные зоны:

а) вдоль трасс наружных газопроводов - в виде территории, ограниченной условными линиями, проходящими на расстоянии 2 метров с каждой стороны газопровода;

б) вдоль трасс подземных газопроводов из полиэтиленовых труб при использовании медного провода для обозначения трассы газопровода - в виде территории, ограниченной условными линиями, проходящими на расстоянии 3 метров от газопровода со стороны провода и 2 метров - с противоположной стороны;

						ДПТ-25-07-ПЗ-2	Лист
							17
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата		

Ширина зоны размещения линейного объекта газопровода, принимается равной ширине охранной зоны газопровода 2 м в каждую сторону от оси газопровода.

Нормативные расстояния от подземных газопроводов до зданий и сооружений (для наружных газопроводов) в зависимости от давления газа представлены в таблице 2.1

Таблица 2.1

Здания и сооружения	Минимальные расстояния по вертикали (в свету), м, при пересечении	Минимальные расстояния по горизонтали (в свету), м, при давлении в газопроводе, МПа, включительно			
		до 0,005 включ.	св. 0,005 до 0,3 включ.	св. 0,3 до 0,6 включ.	св. 0,6 до 1,2 включ. (природный газ), свыше 0,6 до 1,6 включ. (СУГ)
Водопровод, напорная канализация	0,2	1,0	1,0	1,5	2,0
Автомобильные дороги, магистральные улицы и дороги, улицы и дороги местного значения	Согласно СП 62.13330.2011* в зависимости от способа производства работ				
от бордюрного камня		1,5	1,5	2,5	2,5
от края обочины, откоса насыпи и кювета		1,0	1,0	1,0	1,0
Фундаменты опор воздушных линий электропередачи	В соответствии с ПУЭ				

2.2 Инженерная подготовка территории

Инженерная подготовка территорий – это комплекс инженерных мероприятий по освоению территории для градостроительного использования.

Мероприятия включают работы подготовительного периода, в частности, демон-

таж подлежащих сносу строений и сооружений, перенос существующих коммуникаций, вертикальную планировку территории, отвод поверхностных вод (устройство дренажа или каналов, водоотливов), защиту территории от размыва или затопления.

Инженерная защита территории

Инженерная защита проектируемой территории должна осуществляться в соответствии с положениями СП 116.13330.2012. При использовании в качестве защитных мероприятий дренажей и организации поверхностного стока в комплексе защитных сооружений следует включать системы водоотведения и утилизации дренажных вод. Локальная система инженерной защиты включает в себя дренажи различных видов, противофильтрационные завесы и экраны, а также вертикальную планировку территории с организацией поверхностного стока и гидроизоляции подземных частей зданий и сооружений.

Для территорий, застроенных или подлежащих застройке жилыми и общественными зданиями за расчетный горизонт высоких вод следует принимать отметку наивысшего уровня воды повторяемостью один раз в 100 лет. Инженерная защита территории от негативного воздействия подземных вод основываться на данных о максимальных прогнозных уровнях грунтовых вод, а так же данных о пьезометрическом уровне первого от поверхности напорного горизонта. Регулирование уровней подземных вод, осуществляется за счет строительства площадочных дренажей в соответствии с требованиями СП 104.13330. На застраиваемой территории отвод поверхностного стока обеспечивается строительством дождевой канализации закрытого типа, которая должна проектироваться в соответствии с требованиями СП 32.13330.

Вертикальная планировка территории.

Схема вертикальной планировки территории увязывает планировочное решение с рельефом местности и смежными территориями. Обеспечивает организацию рельефа и создание рациональных отметок поверхности с учетом возможности:

- организации транзитного стока;

						ДПТ-25-07-ПЗ-2	Лист
							19
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата		

- организации поверхностного стока;
- подсыпки территории при проявлении местных напоров грунтовых вод.

Основные нормативные данные, применяемые при составлении проектов вертикальной планировки, изложены в СП 34.13330.2021, согласно которому продольные уклоны проезжей части на прямых участках улиц и дорог местного значения должны быть в пределах — 80 ‰.

В схеме вертикальной планировки проектные отметки по осям улиц увязаны с отметками смежных улиц застроенной территории жилого квартала.

Инженерно-техническое обеспечение.

Генеральным планом Абинского городского поселения разработанным с учетом действующих отраслевых схем инженерного обеспечения и утвержденным решением Совета Абинского городского поселения от 29.01.2010 года № 46-с (в редакции от 28.02.2023 года № 409-с);

Электроснабжение

От существующей подстанции ТП 10/04 по ул. Колхозная.

Водоснабжение

Подключение рассматриваемой территории предусматривается от существующих водопроводов, вдоль ул. Советов.

Водоотведение

Подключение рассматриваемой территории предусматривается к существующим сетям водоотведения, вдоль ул. Советов.

Теплоснабжение, газоснабжение

Подключение рассматриваемой территории предусматривается к существующим сетям газоснабжения по ул. Советов.

Подключение объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, технологическое присоединение к электрическим сетям и сетям связи осуществляться в соответствии с техническими условиями (условиями присоединения) соответствующих ведомств.

						ДПТ-25-07-ПЗ-2	Лист
							20
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата		

2.3 Планировочные решения территории

Территория для комплексного развития в целях жилищного строительства площадью 2 га. является частью квартала жилой застройки. Проектом планировки территории предполагается уточнение границы элементов планировочной структуры, границ зон размещения объектов капитального строительства местного значения и улично-дорожной сети.

Схема элементов планировочной организации территории квартала застройки
Рис. 2

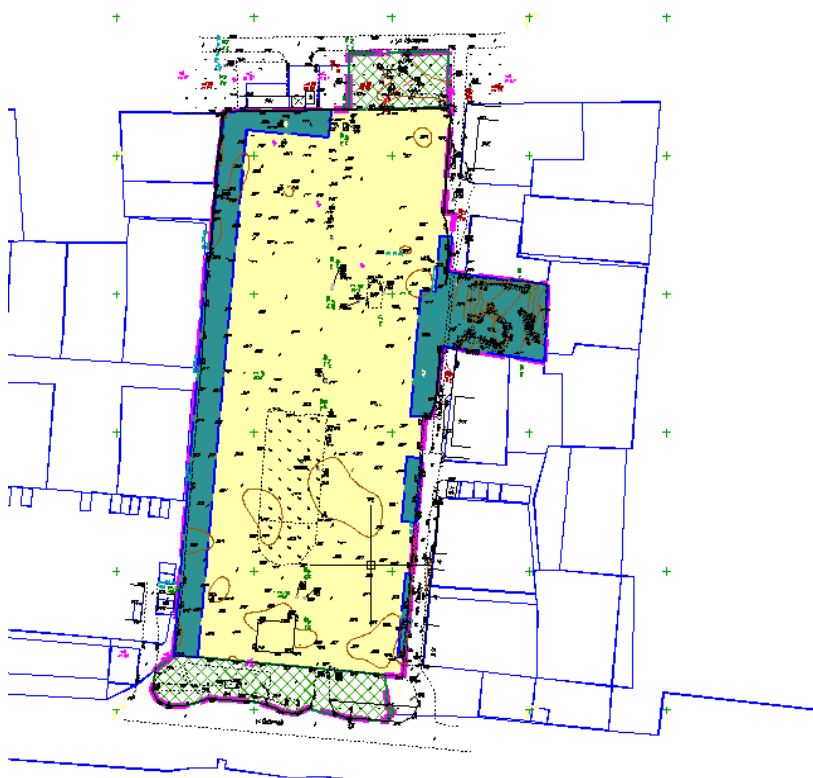


Рис2 Схема элементов планировочной структуры

Планировочная структура застройки определена градостроительными предпосылками, определяющими архитектурно - пространственную структуру района, к ним относятся:

- решения генерального плана в части образования элементов планировочной структуры территории;
- решения генерального плана в части параметров улично-дорожной сети;
- наличие смежной застроенной территории;

Элементы планировочной структуры образованы транспортным каркасом

улично-дорожной сети и территориями озеленения общего пользования.

Границы зон планируемого размещения многоквартирных жилых домов, объектов образования определены с учётом границ территориальных зон, установленных правилами землепользования и застройки Абинского городского поселения.

В планировочном решении территории учтены, параметры территориальной доступности объектов местного значения для населения и параметры развития территории установленные приказом Департамента по архитектуре и градостроительству Краснодарского края от 16.04.2015г. № 78 «Об утверждении нормативов градостроительного проектирования Краснодарского края», (с изменениями на 11.07.2025г. № 87).

Характеристика территории в границах квартала жилой застройки представлены в таблице 2.4

Таблица 2.4

№	Функциональное назначение территории	Планируемое использование территории	Площадь территории Га
1	Среднеэтажная жилая застройка	Среднеэтажные жилые дома. Объекты социальной инфраструктуры Многоуровневые паркинги	2

Характеристики планируемых объектов местного значения социальной инфраструктуры приведены в Таблице 2.5

Таблице 2.5

№ п/п	Функциональное назначение территории	Функциональное назначение объектов капитального строительства	Характеристики, параметры
Объекты местного значения			
1	Зона застройки среднеэтажными жилыми домами	Дошкольная образовательная организация	Детский сад 52 мест
2	Зона застройки среднеэтажными жилыми домами	Спортивный зал	388 кв.м

Строительство объектов социальной и инженерной инфраструктуры планируется в один этап.

Раздел 3. Обоснование соответствия планируемых параметров, местоположения и назначения объектов федерального, регионального и местного значения нормативам градостроительного проектирования и требованиям градостроительных регламентов.

Размещение объектов федерального и регионального значения в границах проектируемой территории решениями генерального плана Абинского городского поселения не предусмотрено.

В границах проектируемой территории планируется размещение много-квартирного жилого дома с объектами общественного назначения, социальной инфраструктуры, коммунальной инфраструктуры в соответствии с положениями генерального плана Абинского городского поселения и договором комплексного развития территории.

Местоположение объектов местного значения определено с учётом пешеходно-транспортной доступности для населения. Границы зон планируемого размещения объектов местного значения - детский сад, сформированы по границам земельных участков, территория которых образована с учетом размещения всех необходимых для функционирования данного объекта зданий, сооружений и строений в границах рассматриваемой зоны. Площадь территории рассчитана в соответствии с требованиями нормативов градостроительного проектирования Краснодарского края», (с изменениями на 11.07.2025г. № 87).

Зоны планируемого размещения объектов капитального строительства определены в соответствии с вариантом планировочного и объемно-пространственного решения, принятого Договором о комплексном развитии территории на основании концепции застройки .

Минимальные отступы от границ земельных участков за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений установлены правилами землепользования и застройки Абинского городского поселения.

						ДПТ-25-07-ПЗ-2	Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата		23

- Минимальные отступы от границ смежных земельных участков - 3 м;

Для образовательных учреждений установлены отступы от красных линий улиц/проездов - 25 м.

3.1. Требования градостроительных регламентов применительно к рассматриваемой территории.

Принятое планировочное решение предполагает сформировать зоны планируемого размещения объектов капитального строительства в виде квартала смешанной застройки в соответствии с градостроительным зонированием территории установленными правилами землепользования и застройки Абинского городского поселения.

В соответствии с картой градостроительного зонирования территории муниципального образования Абинского городского поселения, рассматриваемая территория расположена в территориальных зонах:

- Ж-3 Зона застройки среднеэтажными жилыми домами

- УДС1 - Улично-дорожная сеть. Территория общего пользования

Правилами землепользования и застройки, для территориальных зон установлены градостроительные регламенты.

Зона застройки среднеэтажными жилыми домами (Ж3)

Зона (Ж3) выделена для обеспечения правовых условий формирования районов с многоквартирными среднеэтажными жилыми домами 5-8 этажей с расширенным набором услуг местного значения.

Новое жилищное строительство должно осуществляться только в рамках комплексного развития территории.

Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства зоны застройки среднеэтажными жилыми домами (Ж3) представлены в таблице 3.1

Таблица 3.1

						ДПТ-25-07-ПЗ-2	Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата		24

Виды разрешенного использования земельного участка			Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства				
№	Наименование вида разрешенного использования земельного участка (код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка)	Описание видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь	Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений	Предельное количество этажей зданий, строений, сооружений	Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка	Иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства *
1	2	3	4	5	6	7	8

Основные виды разрешенного использования

1	Среднеэтажная жилая застройка (2.5)	Размещение многоквартирных домов этажностью не выше восьми этажей; благоустройство и озеленение; размещение подземных гаражей и автостоянок; обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 20% общей площади помещений дома	Минимальный размер земельного участка – 1500 кв. м; Максимальная площадь земельного участка – 25000 кв. м.	Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения места допустимого размещения объекта - 3 м	Максимальное количество надземных этажей зданий – 8 этажей (включая мансардный этаж)	Максимальный процент застройки участка – 40 %. Процент застройки подземной части не регламентируется	Минимальный процент озеленения земельного участка – 15 %
2	Обслуживание жилой застройки (2.7)	Размещение объектов капитального строительства, размещение которых предусмотрено видами разрешенного использования с кодами 3.1, 3.2, 3.3, 3.4, 3.4.1, 3.5.1, 3.6, 3.7,	Минимальный размер земельного участка – не подлежит установлению; Максимальная площадь земельного участка – 5000 кв. м	Минимальный отступ строений от красной линии – 5 м; Минимальный отступ от границ земельного участка до жилого дома не менее – 3	Максимальное количество надземных этажей зданий – 8	Максимальный процент застройки участка – 60 %. Процент застройки подземной части не регламентируется	Минимальный процент озеленения земельного участка – 15 %

Виды разрешенного использования земельного участка			Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства				
		3.10.1, 4.1, 4.3, 4.4, 4.6, 5.1.2, 5.1.3, если их размещение необходимо для обслуживания жилой застройки, а также связано с проживанием граждан, не причиняет вреда окружающей среде и санитарному благополучию, не нарушает права жителей, не требует установления санитарной зоны		м			
3	Хранение автотранспорта (2.7.1)	Размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения автотранспорта, в том числе с разделением на машино-места, за исключением гаражей, размещение которых предусмотрено содержанием видов разрешенного использования с кодами 2.7.2, 4.9	Минимальный размер земельного участка – 100 кв. м; Максимальный размер земельного участка – 1000 кв. м	Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – 3 м	Максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли – 4 м	Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 100 %; Процент застройки подземной части не регламентируется	Не подлежат установлению
4	Предоставление коммунальных услуг (3.1.1)	Размещение зданий и сооружений, обеспечивающих поставку воды, тепла, электричества, газа, отвод канализационных стоков, очистку и уборку объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей	Минимальный размер земельного участка – 10 кв. м. Максимальный размер земельного участка – 10000 кв. м	Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – 1 м	Максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж); Максимальная высота строений, сооружений от уровня земли – 20 м	Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80 %; Процент застройки подземной части не регламентируется	Не подлежат установлению

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата

ДПТ-25-07-ПЗ-2

Лист

26

Виды разрешенного использования земельного участка			Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства				
		и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, сооружений, необходимых для сбора и плавки снега)					
5	Оказание социальной помощи населению (3.2.2)	Размещение зданий, предназначенных для служб психологической и бесплатной юридической помощи, социальных, пенсионных и иных служб (службы занятости населения, пункты питания малоимущих граждан), в которых осуществляется прием граждан по вопросам оказания социальной помощи и назначения социальных или пенсионных выплат, а также для размещения общественных некоммерческих организаций: некоммерческих фондов, благотворительных организаций, клубов по интересам	Минимальный размер земельного участка – не подлежит установлению; Максимальная площадь земельного участка – 5000 кв. м	Минимальный отступ строений от красной линии – 5 м; Минимальный отступ от границ земельного участка до жилого дома не менее – 3 м	Максимальное количество надземных этажей зданий – 8	Максимальный процент застройки участка – 60 %; Процент застройки подземной части не регламентируется	Минимальный процент озеленения земельного участка – 15 %
6	Амбулаторно-поликлиническое обслуживание (3.4.1)	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам амбулаторно-поликлинической медицинской помощи (поликлиники, фельдшерские пункты, пункты здравоохранения, центры матери и ребенка, диагностические центры, молочные кухни, станции донорства крови, клинические лаборатории)	Минимальный размер земельного участка – 50 кв. м. Максимальный размер земельного участка – 5000 кв. м	Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – 3 м	Максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж)	Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50 %; Процент застройки подземной части не регламентируется	Минимальный процент озеленения земельного участка – 15 %
7	Дошкольное, начальное и среднее образование	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных	Минимальный размер земельного участка – 100 кв. м. Максимальный раз-	Минимальные отступы от границ земельного	Максимальное количество надземных этажей	Максимальный процент застройки в границах	Минимальный процент озеленения земельного

Виды разрешенного использования земельного участка			Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства				
	вание (3.5.1)	для просвещения, дошкольного, начального и среднего общего образования (детские ясли, детские сады, школы, лицеи, гимназии, художественные, музыкальные школы, образовательные кружки и иные организации, осуществляющие деятельность по воспитанию, образованию и просвещению, в том числе зданий, спортивных сооружений, предназначенных для занятия обучающихся физической культурой и спортом)	мер земельного участка – не подлежит ограничению	участка в целях определения места допустимого размещения объекта – 3 м	зданий – 4 этажа	земельного участка – 50 %; Процент застройки подземной части не регламентируется	участка – 15 %
8	Объекты культурно-досуговой деятельности (3.6.1)	Размещение зданий, предназначенных для размещения музеев, выставочных залов, художественных галерей, домов культуры, библиотек, кинотеатров и кинозалов, театров, филармоний, концертных залов, планетариев	Минимальный размер земельного участка – 50 кв. м. Максимальный размер земельного участка – 5000 кв. м	Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – 3 м	Максимальное количество надземных этажей зданий – 4 этажа (включая мансардный этаж)	Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50 %; Процент застройки подземной части не регламентируется	Минимальный процент озеленения земельного участка – 15 %
9	Парки культуры и отдыха (3.6.2)	Размещение парков культуры и отдыха	Минимальный размер земельного участка – не подлежит установлению; Максимальная площадь земельного участка – не подлежит установлению	Не подлежит установлению	Не подлежит установлению	Не подлежит установлению	Не подлежит установлению
10	Государственное управление (3.8.1)	Размещение зданий, предназначенных для размещения государственных органов, государственного пенсионного фонда, органов местного самоуправления, судов, а также организаций, непосредственно обеспечивающих их деятельность или оказывающих государственные	Минимальный размер земельного участка – 50 кв. м. Максимальный размер земельного участка – 10000 кв. м	Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – 3 м	Максимальное количество надземных этажей зданий – 4 этажа (включая мансардный этаж)	Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50 %; Процент застройки подземной части не регламентируется	Минимальный процент озеленения земельного участка – 15 %

Виды разрешенного использования земельного участка			Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства				
		и (или) муниципальные услуги					
11	Представительная деятельность (3.8.2)	Размещение зданий, предназначенных для дипломатических представительств иностранных государств и субъектов Российской Федерации, консульских учреждений в Российской Федерации	Минимальный размер земельного участка – не подлежит установлению; Максимальная площадь земельного участка – 5000 кв. м	Минимальный отступ строений от красной линии – 5 м	Максимальное количество надземных этажей зданий – 8	Максимальный процент застройки участка – 60 %. Процент застройки подземной части не регламентируется	Минимальный процент озеленения земельного участка – 15 %
12	Обеспечение спортом в помещениях (5.1.2)	Размещение спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов, физкультурно-оздоровительных комплексов в зданиях и сооружениях	Минимальный размер земельного участка – не подлежит установлению; Максимальная площадь земельного участка – 5000 кв. м	Минимальный отступ строений от красной линии – 5 м; Минимальный отступ от границ земельного участка до жилого дома не менее – 3 м	Максимальное количество надземных этажей зданий – 8	Максимальный процент застройки участка – 60 %. Процент застройки подземной части не регламентируется	Минимальный процент озеленения земельного участка – 15 %
13	Площадки для занятий спортом (5.1.3)	Размещение площадок для занятия спортом и физкультурой на открытом воздухе (физкультурные площадки, беговые дорожки, поля для спортивной игры)	Минимальный размер земельного участка – 10 кв. м; Максимальный размер земельного участка – 10000 кв. м	Не подлежат установлению	Не подлежат установлению	Не подлежат установлению	Строительство объектов капитального строительства не предусмотрено
14	Стоянки транспорта общего пользования (7.2.3)	Размещение стоянок транспортных средств, осуществляющих перевозки людей по установленному маршруту	Минимальный размер земельного участка – не подлежит установлению; Максимальная площадь земельного участка – не подлежит установлению	Не подлежит установлению	Не подлежит установлению	Не подлежит установлению	Не подлежат установлению
15	Историко-культурная деятельность (9.3)	Сохранение и изучение объектов культурного наследия народов Российской Федерации (памятников истории и культуры), в том числе: объектов археологического наследия, достопримечательных мест, мест бытования исторических промыслов, производств и ремесел, исторических поселений, действующих воен-	Минимальный размер земельного участка – не подлежит установлению; Максимальная площадь земельного участка – не подлежит установлению	Не подлежит установлению	Не подлежит установлению	Не подлежит установлению	Не подлежат установлению

Виды разрешенного использования земельного участка			Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства				
		ных и гражданских захоронений, объектов культурного наследия, хозяйственная деятельность, являющаяся историческим промыслом или ремеслом, а также хозяйственная деятельность, обеспечивающая познавательный туризм					
16	Улично-дорожная сеть (12.0.1)	Размещение объектов улично-дорожной сети: автомобильных дорог, трамвайных путей и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, бульваров, площадей, проездов, велодорожек и объектов велотранспортной и инженерной инфраструктуры; размещение придорожных стоянок (парковок) транспортных средств в границах городских улиц и дорог, за исключением предусмотренных видами разрешенного использования с кодами 2.7.1, 4.9, 7.2.3, а также некапитальных сооружений, предназначенных для охраны транспортных средств	Не подлежат установлению	Не подлежат установлению	Не подлежат установлению	Не подлежат установлению	Использование земельных участков, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, определяется уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, уполномоченными органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации или уполномоченными органами местного самоуправления в соответствии с федеральными законами
17	Благоустройство территории (12.0.2)	Размещение декоративных, технических, планировочных, конструктивных устройств, элементов озеленения, различных видов оборудования и оформления, малых архитектурных форм,	Минимальный размер земельного участка – не подлежит установлению; Максимальная площадь земельного участка – не подлежит установлению	Не подлежит установлению	Не подлежит установлению	Не подлежит установлению	Не подлежат установлению

Виды разрешенного использования земельного участка			Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства				
		некапитальных нестационарных строений и сооружений, информационных щитов и указателей, применяемых как составные части благоустройства территории, общественных туалетов					

(УДС1) Зона улично-дорожной сети

Виды разрешенного использования земельного участка			Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства				
№	Наименование вида разрешенного использования земельного участка (код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка)	Описание видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь	Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений	Предельное количество этажей зданий, строений, сооружений	Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка	Иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства *
1	2	3	4	5	6	7	8

Основные виды разрешенного использования

1	Улично-дорожная сеть (12.0.1)	Размещение объектов улично-дорожной сети: автомобильных дорог, трамвайных путей и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, бульваров, площадей, проездов, велосипедных дорожек и объектов велотранспортной и инженерной инфраструктуры; размещение придорожных стоянок (парковок) транспортных средств в границах городских улиц и дорог, за исключением предусмотренных видами разрешенного использования с кодами 2.7.1, 4.9, 7.2.3, а также некапитальных сооружений, предна-	Не подлежат установлению	Не подлежат установлению	Не подлежат установлению	Не подлежат установлению	Использование земельных участков, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, определяется уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, уполномоченными органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации или уполномоченными органами
---	-------------------------------	---	--------------------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------	---

Виды разрешенного использования земельного участка			Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства				
		значенных для охраны транспортных средств					местного самоуправления в соответствии с федеральными законами
2	Благоустройство территории (12.0.2)	Размещение декоративных, технических, планировочных, конструктивных устройств, элементов озеленения, различных видов оборудования и оформления, малых архитектурных форм, некапитальных нестационарных строений и сооружений, информационных щитов и указателей, применяемых как составные части благоустройства территории, общественных туалетов	Не подлежат установлению	Не подлежат установлению	Не подлежат установлению	Не подлежат установлению	Использование земельных участков, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, определяется уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, уполномоченными органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации или уполномоченными органами местного самоуправления в соответствии с федеральными законами

Расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности объектов местного значения.

Расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности объектов местного значения, установленные нормативами градостроительного проектирования Краснодарского края, и приведены в Таблице 3.3

Таблица 3.3

ОМЗ городского округа	Расчётная территория	Значения расчетного показателя максимально допустимого уровня территориальной доступности
В области образования		
Ясли, детский сад-ясли, семейный детский сад, детский сад	в зоне застройки среднеэтажными жилыми домами	400 м

Общеобразовательные школы	в зоне застройки средне-этажными жилыми домами	650м
Школы искусств, спортивные школы, секции и кружки искусств и ремесел, спортивные секции и кружки, секции и кружки профессиональной подготовки	в городе	1500 м пешеходной доступности;
В области культуры и искусства		
Помещения для культурно-досуговой деятельности	Зона застройки	500 м пешеходной доступности
В области физической культуры и массового спорта		
Плавательные бассейны	Зона застройки	30-минутная транспортная доступность
Плоскостные спортивные сооружения	Зона застройки	1000 м пешеходной доступности
Спортивные залы	Зона застройки	30-минутная транспортная доступность
В области торговли, общественного питания и бытового обслуживания		
Стационарные торговые объекты по продаже непродовольственных товаров	В зоне застройки: среднеэтажными жилыми домами	500 м пешеходной доступности
Стационарные торговые объекты по продаже продовольственных товаров	В зоне застройки среднеэтажными жилыми домами	500 м пешеходной доступности
Столовые; кафе; рестораны; иные предприятия общественного питания, доступные без ограничений	Зона застройки	Не нормируется
Предприятия бытового обслуживания	Зона застройки	Не нормируется
В области объектов общественного пассажирского транспорта		
Остановочные пункты общественного пассажирского транспорта	В зоне застройки среднеэтажными жилыми домами	не более 500 м пешеходной доступности;
В области озелененных территорий общего пользования		

Озелененные территории общего пользования районного значения	Зона застройки	1200 м или 15-минутная пешеходная доступность
В области объектов хранения индивидуальных транспортных средств		
Стоянки для постоянного хранения легковых автомобилей	Многоквартирные дома	800 м пешеходной доступности
Стоянки для временного хранения легковых автомобилей	Гостевые парковки Образовательные организации Торговые объекты и предприятия общественного питания	200 м пешеходной доступности 250 м пешеходной доступности 150 м пешеходной доступности

3.2 Планируемые параметры, местоположения и назначения объектов федерального регионального и местного значения.

Генеральным планом Абинского городского поселения строительство объектов федерального и регионального значения на рассматриваемой территории не предусмотрено.

Договором о комплексном развитии территории предусмотрено строительство объектов местного значения в области образования и спорта. Сведения о видах, назначения и наименования, планируемых для размещения объектов местного значения, их основные характеристики, их местоположение, а также характеристики зон с особыми условиями использования территории в случае, если установление таких зон требуется в связи с размещением данных объектов, приведены в Таблице 3.4

Таблица 3.4

№	Наименование объекта	Основные характеристики	Размер СЗЗ
Местного значения			
1	Дошкольная образовательная организация	52 места	Не устанавливается
2	Спортивный зал	388 м. кв	Не устанавливается

3.3 Планируемые параметры жилищного строительства и их соответствие требованиям градостроительных регламентов.

Перечень объектов капитального строительства определён Техническим заданием и Договором о комплексном развитии территории по инициативе правообладателя.

Характеристики существующих сохраняемых объектов инженерной инфраструктуры в границах территории комплексного развития приведены в Таблице 3.5

№	Вид объекта недвижимости	Назначение	Параметры	Площадь застройки м. кв.	Площадь территории ЗУ м. кв.
01.	Объект инфраструктуры	Электро-трансформаторная	ТП 10/4	-	-

Характеристики планируемых объектов капитального строительства в границах территории комплексного развития приведены в Таблице 3.6

№	Вид объекта недвижимости	Колич. надземных этажей	Высота м	Площадь застройки м. кв.	Площадь квартир м. кв.	Площадь коммерч. м. кв.	Планируемая площадь ЗУ под застройку м. кв
1.	Многоквартирный жилой дом с пристроенными коммерческими помещениями Литер Л1	2,5,6,7	15,18,21	3833,45	12695	852	9670
2.	Многоуровневый паркинг № 1, со встроенно-пристроенным спортивным залом общей площадью не менее 388 кв.м	2	4	498,80	-	-	833
3.	Многоуровневый паркинг № 2	2	4	646,45	-	-	892

						ДПТ-25-07-ПЗ-2	Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата		35

4.	Многоуровневый паркинг № 3	2	4	646,45	-	-	988
5.	Дошкольная образовательная организация (детский сад (ясли) на 52 места)	мах 4	4,5	мах 980	-	-	1976

На Рис 3 отображено место расположения планируемых объектов капитального строительства в границах территории комплексного развития.

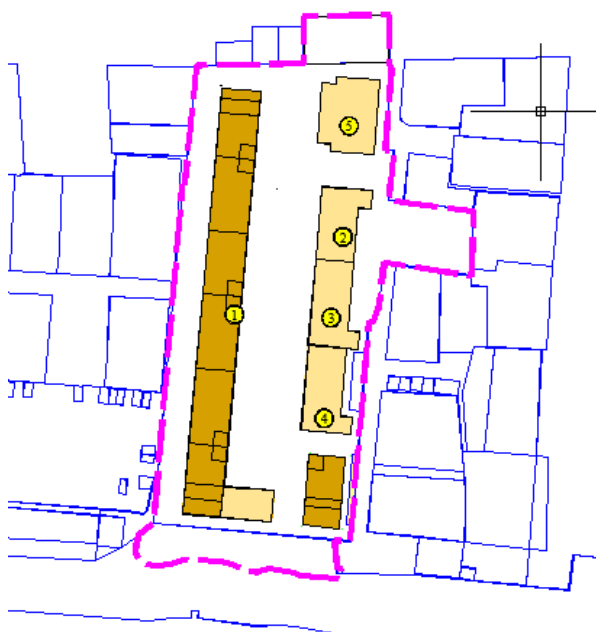


Рис 3 Схема размещения планируемых объектов капитального строительства.

Планируемые параметры застройки земельных участков для жилищного строительства в границах территории комплексного развития приведены в Таблице 3.7

№	Наименование объекта недвижимости	Планируемая площадь ЗУ под застройку м. кв.	Предельный (максимальный) % застройки ЗУ	Планируемая площадь застройки м. кв.	Планируемый % застройки ЗУ
Зона среднеэтажными жилыми домами					
1.	Многоквартирный жилой дом с пристроенными коммерческими	9670	40	3787,9	40

	помещениями Литер Л1				
2.	Многоуровневый паркинг № 1, со встроенно-пристроенным спортивным залом общей площадью не менее 388 кв.м	833	100	498,80	60
3	Многоуровневый паркинг № 2	892	100	646,45	72
4	Многоуровневый паркинг № 3	988	100	646,45	65
5	Дошкольная образовательная организация (детский сад (ясли) на 52 места)	1976	50	мах 980	50

Максимальный процент застройки (предельный) в границах земельного участка - отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка, при определении которого площадь подземной части застройки не учитывается.

Плотность и параметры застройки территории.

Основные показатели плотности застройки:

- коэффициент застройки - отношение площади, занятой под зданиями и сооружениями, к площади территории;

- коэффициент плотности жилой застройки - отношение суммарной поэтажной площади зданий и сооружений к площади территории.

Коэффициент застройки территории.

Среднеэтажной многоквартирной жилой застройки

Расчетная площадь территории 20189 кв.м

Площадь застройки в границах территории среднеэтажной жилой застройки составила 6605,15 кв.м в том числе:

- площадь застройки объектами жилого назначения – 3833,45 кв.м

- площадь застройки объектов социального назначения и общественного назначения

						ДПТ-25-07-ПЗ-2	Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата		37

ния – 2771,7 кв.м

Коэффициент застройки территории $6605,15 / 20189 = 0,32$ что не превышает предельный параметр застройки 0,4, рекомендованный для территориальной зоны среднеэтажной многоквартирной жилой застройки СП 42.13330.2016 (Таб.Б.1)

Коэффициент плотности жилой застройки территории

Среднеэтажной жилой застройки

Расчётная площадь территории составляет 20189 м².

Расчётная площадь квартир 12695 м².

Коэффициент плотности жилой застройки составляет:

$12695 / 20189 = 0,62$, что не превышает предельный параметр застройки среднеэтажными многоквартирными жилыми домами – 0,7, установленный приказом Департамента по архитектуре и градостроительству Краснодарского края от 16.04.2015г. № 78 «Об утверждении нормативов градостроительного проектирования Краснодарского края», (с изменениями на 11.07.2025г. № 87).

Планируемые параметры использования проектной территории приведены в Таблице 3.8

№	Зона застройки	Территория объектов жилого назначения кв.м	Территория объектов общественного и делового назначения кв.м	Территория плоскостных сооружений кв.м	Территория улично-дорожной сети и инженерной инфраструктуры кв.м	Озеленённые территории общего пользования кв.м
	2	3	4	5	6	7
1	Среднеэтажными жилыми домами	9670	4689	-	3775	-
2	Территория общего пользования Улично-дорожная сеть	-	-	-	-	2055
	ВСЕГО 20189 кв.м	9670	4689	-	3775	2055

Этапы строительства

Застройку территории планируется осуществлять в один этап

Границы этапов строительства на схеме Рис 4.

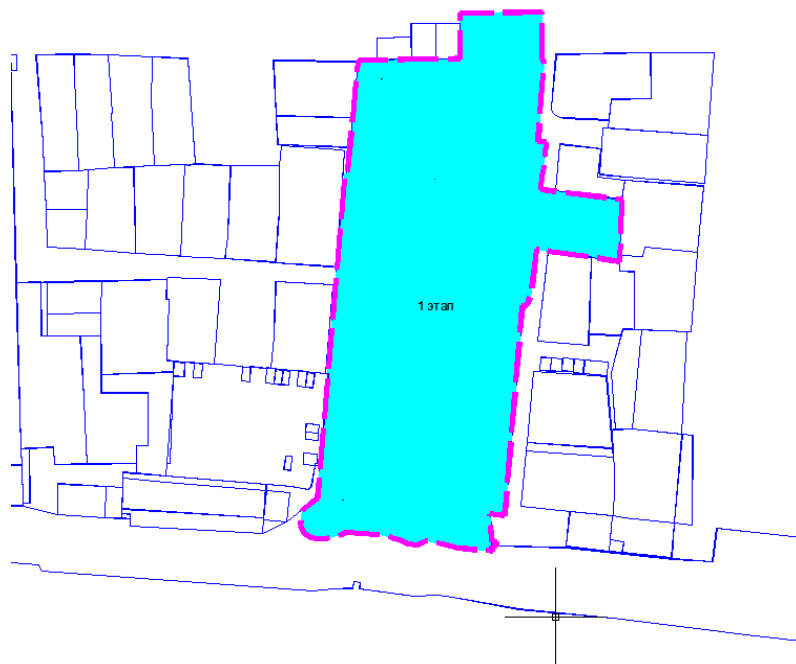


Рис.4 Схема этапов строительства

Раздел 4. ОБОСНОВАНИЕ СООТВЕТСТВИЯ ПЛАНИРУЕМЫХ ПАРАМЕТРОВ, РАСЧЁТНЫМ ПОКАЗАТЕЛЯМ МИНИМАЛЬНО ДОПУСТИМОГО УРОВНЯ ОБЕСПЕЧЕННОСТИ ТЕРРИТОРИИ, В ГРАНИЦАХ КОТОРОЙ ПРЕДУСМАТРИВАЕТСЯ ОСУЩЕСТВЛЕНИЕ КОМПЛЕКСНОГО РАЗВИТИЯ, ОБЪЕКТАМИ КОММУНАЛЬНОЙ, ТРАНСПОРТНОЙ, СОЦИАЛЬНОЙ ИНФРАСТРУКТУР

Параметры развития территории и объектов капитального строительства установлены правилами землепользования и застройки для всех территориальных зон. Расчетными показателями, минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетными показателями максимально допустимого уровня территориальной доступности таких объектов для населения, установлены нормативами градостроительного проектирования Абинского городского поселения.

						ДПТ-25-07-ПЗ-2	Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата		39

4.1 Расчётные показатели численности населения

Уровень жилищной обеспеченности в многоквартирных домах, установленный приказом Департамента по архитектуре и градостроительству Краснодарского края от 16.04.2015г. № 78 «Об утверждении нормативов градостроительного проектирования Краснодарского края», (с изменениями на 11.07.2025г. № 87, составляет 22 м. кв. на человека. Расчетное количество жителей при застройке многоквартирными домами рассчитывается по формуле П/22.

где П - площадь квартир 12695 кв.м, согласно договора о комплексном развитии территории по инициативе правообладателя, заключенного между Администрацией муниципального образования Абинского района и Общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик Атмосфера».

Расчётная численность населения, проектируемой территории комплексного развития, составит $12695:22 = 577$ человек.

Планируемые показатели плотности населения в границах территории комплексного развития в Таблице 4.1

№	Жилая зона	Площадь рас- чётной территории Га.	Количество населения Чел.	Плотность населения проект- ная чел./га.
1	Застройка средне- этажными жилыми домами	2	577	289

4.2 Расчётные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами социальной инфраструктуры.

Расчётные показатели вместимости общеобразовательных организаций определяются в соответствии с нормативы градостроительного проектирования Краснодарского края (в редакции приказа департамента по архитектуре и градостроительству Краснодарского края № 87 от 11.07.2025г) на основании статистических данных за предшествующий год.

Согласно статистическим данным численность населения по полу и воз-

расту на 1 января 2024 года по городскому округу город Абинск отображена в таблице 4.2

Возраст лет	Все население
1	2
Все население	96073
0	794
1	774
2	982
3	1046
4	1063
5	1108
6	1278
7	1282
8	1440
9	1391
10	1297
11	1321
12	1371
13	1273
14	1313
15	1241
16	1186
17	1003

Объекты дошкольного образования

Минимально допустимый уровень обеспеченности дошкольными образовательными организациями определяется по формуле:

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

$$Р_{доо} = ((794+774+982)*0,3+(1046+1063+1108+1278))*1000/96073=55$$

где K0 – K6 – количество детей одного возраста, где 0 – 6 (Kn) возраст от 2 мес. До 6 лет;
N – общее количество населения городского округа город Абинск;
Рдоо – расчетное количество мест в объектах дошкольного образования, мест на 1 тыс. чел.

N - общее количество населения **96073** чел

K- количество детей одного возраста

РДоо - расчетное количество мест в объектах дошкольного образования, мест на 1 тыс. чел.

Максимально допустимый уровень территориальной доступности:

Нормативные показатели дошкольных образовательных организаций приведены в Таблице 4.3

Наименование объекта	Минимально допустимый уровень обеспеченности		Максимально допустимый уровень территориальной доступности	
	единица измерения	величина	единица измерения	величина
Дошкольная образовательная организация	Мест на 1000 жителей	55	кв.м	400 в зоне среднеэтажной жилой застройки

Расчётные показатели необходимого количества мест и площади территории дошкольной образовательной организации в Таблице 4.4

Расчетное население человек	Расчетное количество детей до-	Расчетная территория м2 (38 м2 на ребенка)	Местоположение
577	32	1216	в зоне среднеэтажной жилой застройки за-

Проектом предусмотрено строительство дошкольной образовательной организации - Детский сад (ясли) на 52 мест. Площадь территории для размещения детского сада составит $52 \times 38 = 1976$ м. кв. Размещение детского сада запланировано в зоне застройке среднеэтажными жилыми домами.

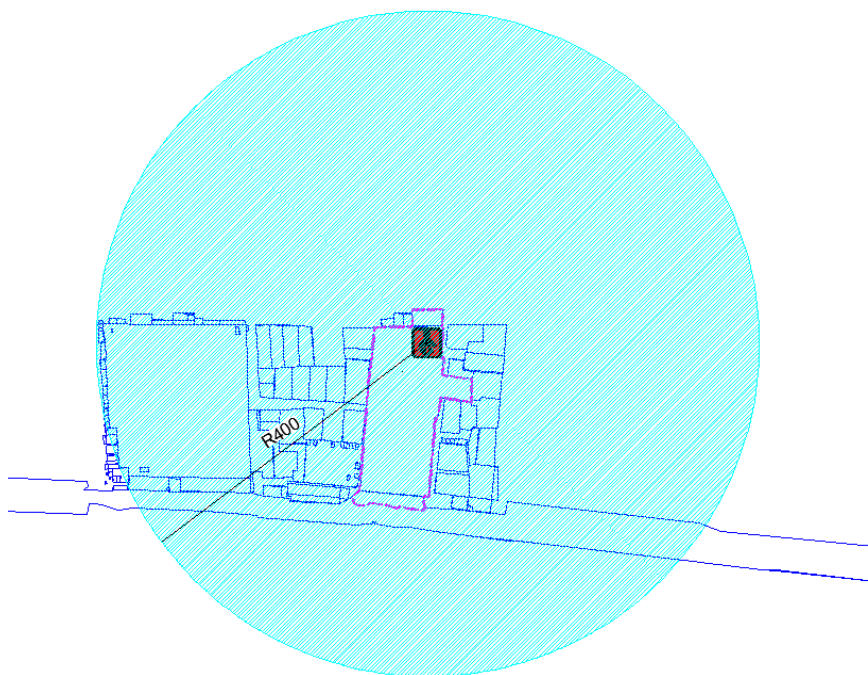


Рис 5. Схема радиуса обслуживания дошкольной образовательной организации

Объекты общеобразовательных организаций.

Минимально допустимый уровень обеспеченности общеобразовательными организациями определяется по формуле:

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

Ro-

$$oш = ((1282 + 1440 + 1391 + 1297 + 1321 + 1371 + 1273 + 1313) + ((1241 + 1186) \times 0,75)) \times 1000 / 96073 = 141$$

N - общее количество населения **96073** чел

K- количество детей одного возраста

Roош - расчетное количество мест в объектах среднего школьного образования, мест на 1 тыс. чел.

Максимально допустимый уровень территориальной доступности:

Нормативные показатели для школьных общеобразовательных организаций приведены в Таблице 4.5

Наименование объекта	Минимально допустимый уровень обеспеченности		Максимально допустимый уровень территориальной доступности	
	единица измерения	величина	единица измерения	величина
Общеобразовательная организация (школа, лицей, гимназия, кадетские училища)	Учащихся на 1000 жителей	141	метров	650 м. в зоне среднеэтажной жилой застройки

Расчётные показатели необходимого количества мест в общеобразовательной организации и территории Таблица 4.6

Расчетное население планируемой застройки, человек	Расчетное количество детей	Расчетная территория м2 (25 м2 на ребенка),	Местоположение
577	141	3525	На территории соседнего квартала застройки

Строительство образовательных организаций, в границах территории комплексного развития документами территориального планирования муниципального образования и договором о комплексном развитии территории не запланировано. В нормативной доступности расположена МАОУ средняя общеобразовательная школа № 4 на 605 мест.

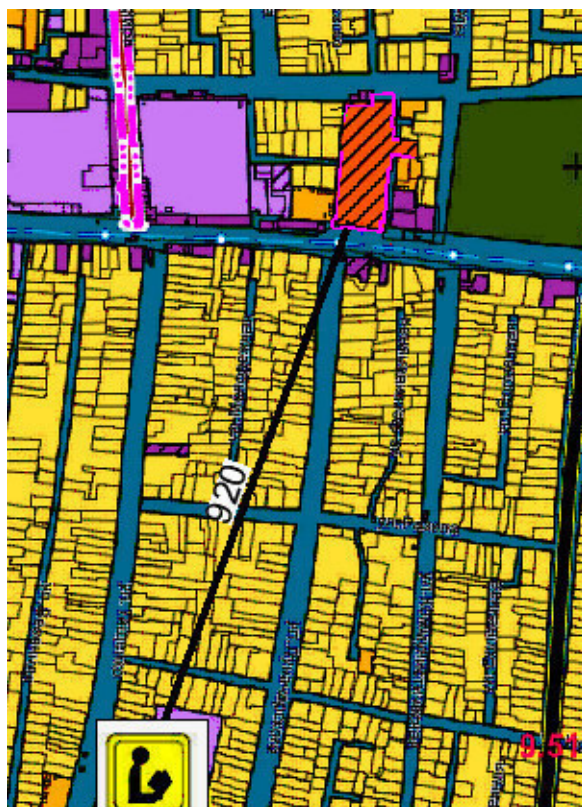


Рис 6. Схема радиуса обслуживания образовательной организации

Объекты дополнительного образования

Нормативные показатели объектов дополнительного образования

Таблица 4.7

N	Наименование объекта	Минимально допустимый уровень обеспеченности		Максимально допустимый уровень территориальной доступности
		единица измерения	величина	
1.	Дворец (Дом) творчества школьников	% от общего числа школьников	3,3	Не нормируется
2.	Детско-юношеская спортивная школа	% от общего числа школьников	2,3	Не нормируется
3.	Детская школа искусств (музыкальная, художественная, хореографическая)	% от общего числа школьников	2,7	Не нормируется
4.	Станция юных техников	% от общего числа школьников	0,9	Не нормируется
5.	Станция юных натуралистов	% от общего числа школьников	0,4	Не нормируется
6.	Станция юных туристов	% от общего числа школьников	0,4	Не нормируется

Расчётные показатели необходимого количества мест в организациях дополни-

						ДПТ-25-07-ПЗ-2	Лист
							45
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата		

тельного образования не менее 10 % от общего числа детей школьного возраста, что составляет 8 мест.

Размещение организаций дополнительного образования в границах территории проектирования документами территориального планирования муниципального образования и договором о комплексном развитии территории не запланировано

В нормативной доступности расположены объекты дополнительного образования по ул. Советов.

Объекты здравоохранения.

Нормативные показатели объектов, относящихся к области здравоохранения, следует принимать в значениях Таблицы 4.8

N	Наименование объекта	Минимально допустимый уровень обеспеченности		Максимально допустимый уровень территориальной доступности	
		единица измерения	величина	единица измерения	величина
1.	Поликлиника, амбулатория, диспансер без стационара	Посещений в смену	18 на 1 тыс. чел. взрослого населения 14 на 1 тыс. чел. детей	м	1000

Расчётные показатели необходимого количества медицинских учреждений
Таблица 4.9

Расчетное население планируемой застройки, человек	Расчетная вместимость медицинского учреждения (поликлиника) посещений в смену		Местоположение
	Для взрослого населения	Для детей	
577	10	8	ул. Советов

Строительство медицинских учреждений, в границах территории комплексного развития документами территориального планирования муниципального образования и договором о комплексном развитии территории не запланировано. В нормативной доступности расположена поликлиника по ул. Мира, 1.

Объекты физической культуры и массового спорта.

Нормативные показатели объектов, относящихся к области физической культуры и массового спорта, следует принимать в значениях, указанных в Таблице 4 нормативов градостроительного проектирования Краснодарского края Таблице 4.10

N	Наименование объекта	Минимально допустимый уровень обеспеченности		Максимально допустимый уровень территориальной доступности	
		единица измерения	величина	единица измерения	величина
Объекты физической культуры и массового спорта квартального (микрорайонного) значения					
1.	Спортивные залы	м2 общей площади на 1000 чел.		123,9	500
2.	Территория плоскостных спортивных сооружений	м2 на 1000 чел.		412,5	

Расчётные показатели потребности в объектах физической культуры и массового спорта приведены в Таблице 4.11

Расчетное население планируемой застройки, человек	Расчетная площадь спортивных залов м2	Расчетная территория плоскостных спортивных сооружений м2	Местоположение
577	71	238	В квартале застройки

Проектным решением на основании договора о комплексном развитии территории предусмотрено строительство спортивного зала, площадью не менее 388

						ДПТ-25-07-ПЗ-2	Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата		47

кв.м.

Размещение плоскостных спортивных сооружений не предусмотрено.

Состав и размеры площадок на придомовой территории, планируемых к размещению многоквартирных жилых домов, приняты в соответствии с нормативами градостроительного проектирования муниципального образования Абинский район от 25.05.2016 года № 121-с (в редакции решения Совета муниципального образования Абинского район от 20.11.2024 г. № 689-с) из расчёта площади квартир 12695 кв.м.

Расчётная обеспеченность придомовыми площадками многоквартирных жилых домов Таблица 4.12

Тип площадки	Расчётная единица	Норма площади площадки на расчётную единицу, м. кв.	Обеспеченность многоквартирных жилых домов м.кв.
Для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста	100 кв. м. площади квартир	2,5	$(12695 \text{ кв.м} : 100) \times 2,5 = 317 \text{ кв.м}$
Для отдыха взрослого населения	100 кв. м площади квартир	0,4	$(12695 \text{ кв.м} : 100) \times 0,4 = 51 \text{ кв.м}$
Для занятий физкультурой и спортом	100 кв. м площади квартир	7,5	$(12695 \text{ кв.м} : 100) \times 7,5 = 952 \text{ кв.м}$
Озеленение придомовых территорий	9670 кв. м площадь территории	15%	$9670 \text{ кв.м} \times 15\% = 1451 \text{ кв.м}$

Предприятия торговли, общественного питания и бытового обслуживания населения.

Нормативные показатели объектов, относящихся к области торговли, общественного питания и бытового обслуживания населения, следует принимать в значениях, указанных в Таблице 4.13

N	Наименование объекта	Минимально допустимый уровень обеспеченности	
		единица измерения	величина

1	Магазины продовольственных товаров	кв. м. торговой площади на 1000 жителей	60,8м.кв. - для микро-районов
2	Магазины непродовольственных товаров		141,88 м.кв. - для микрорайонов
3	Предприятия общественного питания, место на 1 тыс. чел.	Посадочных мест на 1 тыс. чел.	8 посадочных мест - для микрорайонов
4	Предприятия бытового обслуживания	Рабочее место на 1 тыс. чел.	Рабочее место на 1000 чел. 2,0 - для микро-районов

Расчётные показатели потребности в объектах, относящихся к области торговли, общественного питания и бытового обслуживания населения. приведены в Таблице 4.14

N	Наименование объекта	Расчётная обеспеченность	
		единица измерения	величина
1	Магазины продовольственных товаров	м2. торговой площади на 577 жителей	36
2	Магазины непродовольственных товаров		85
3	Предприятия общественного питания, место на 1 тыс. чел.	Посадочных мест на 1 тыс. чел.	5
4	Предприятия бытового обслуживания	Рабочее место на 1 тыс. чел.	1

Объекты бытового обслуживания размещаются во встроенных помещениях первого этажа жилого дома.

Магазины продовольственных и не продовольственных товаров, объекты

						ДПТ-25-07-ПЗ-2	Лист
							49
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата		

бытового обслуживания (парикмахерские, фотосалоны, салоны красоты, приемные пункты прачечной-химчистки), т.е. объекты ежедневного обслуживания населения, размещаются во встроенных помещениях первого этажа фасадной части жилого дома.

4.3 Расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами транспортной инфраструктуры.

Ширина велосипедной полосы должна быть не менее 1,2 м при движении в направлении транспортного потока и не менее 1,5 м при встречном движении. Ширина велосипедной полосы, устраиваемой вдоль тротуара, должна быть не менее 1 м. Наименьшие расстояния безопасности от края велодорожки следует принимать:

- до проезжей части, опор транспортных сооружений и деревьев - 0,75 м;
- до тротуаров - 0,5 м;
- до стоянок автомобилей и остановок общественного транспорта - 1,5 м.

Радиусы закруглений бортов проезжей части улиц, дорог по кромке тротуаров и разделительных полос следует принимать не менее:

- для магистральных улиц с регулируемым движением - 8 м;
- для улиц местного значения - 5 м;

Улично-дорожная сеть

Протяжённость улиц в границах проектных работ составляет 0.264 км в том числе:

- улиц в жилой застройке 0,264 км

Плотность улично-дорожной сети составит 13 км/1км².

Основные параметры улиц приведены в схеме организации движения транспорта (включая транспорт общего пользования) и переходов, отражающая местоположение объектов транспортной инфраструктуры и учитывающая существующие и прогнозные потребности в транспортном обеспечении на территории.

Общественный пассажирский транспорт.

Маршруты общественного транспорта организованы по магистральным

						ДПТ-25-07-ПЗ-2	Лист
							50
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата		

улицам. Автобусные остановки расположены в нормативной доступности для жителей проектируемого квартала застройки.

Протяженность пешеходных подходов до остановочных пунктов общественного транспорта не более 500 м. При указанном радиусе обслуживания территории, количество автобусных остановок общественного транспорта в границах улично-дорожной сети в границ проектируемой территории составляет 1 шт.

Парковки

Показатели расчётной обеспеченности территории жилой застройки машино-местами для хранения и стоянки личного автотранспорта, количество гостевых парковок, количество парковочных мест для социальных и коммерческих объектов определено в соответствии с нормативы градостроительного проектирования Краснодарского края (в редакции приказа департамента по архитектуре и градостроительству Краснодарского края № 87 от 11.07.2025г), по формуле для расчёта количества парковочных мест для хранения и парковки личных автомобилей жителей: Обеспеченность машино-местами для хранения и стоянки личного автотранспорта в соответствии с формулой:

$$MM = PopOMCY \times k1 - MMstr \times k2 - Нижс$$

PopOMCY - численность населения территории, входящей в границы проекта планировки территории;

k1- 372 обеспеченность населения личными автомобилями (в автомобилях на тысячу человек).

MMstr - общее число парковочных мест в пределах уличной сети.

k2-0.8 доля парковочных мест в границах проекта планировки территории, которые находятся в пределах улично-дорожной сети многоквартирной застройки в соответствии с нормативы градостроительного проектирования Краснодарского края (в редакции приказа департамента по архитектуре и градостроительству Краснодарского края № 87 от 11.07.2025г).

Нижс - количество участков ИЖС в границах застройки.

MMstr - общее количество парковочных мест в пределах уличной сети в границах

						ДПТ-25-07-ПЗ-2	Лист
							51
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата		

проекта планировки территории.

Нижс- расчётное количество жителей домов на участках индивидуального жилого строительства в границах проекта планировки территории.

Расчётное количество машино - мест для кварталов жилой застройки, в границах территории комплексного развития в составе микрорайона, составит:

$$MM = 577 \times 0,372 - 79 \times 0,8 - 0 = 151 \text{ м/м}$$

В пределах жилых территорий и на придомовых территориях следует предусматривать гостевые парковки из расчёта 1 м. место на 600 м. кв. площади квартир, удалённых от подъездов не более 200 м.

Расчётное количество парковочных мест в Таблице 4.15

№	Наименование объекта	Расчётная единица	Норматив м/мест	Расчётный показатель	Расчётное количество м/ мест
1	Стоянки хранения личного транспорта	1000 жителей	$k_1 = 0,372$ автомобиля на 1000 жителей	577 жителей	151
2	Гостевые парковки	600 кв.м площади квартир	1 м. место	12695 кв.м	21
3	Объекты торгового назначения и офисы	на 50 кв. м общей площади	1 м/м	852 кв.м	17
4	Дошкольные учреждения	100 детей	5 для одновременной высадки пассажиров	52	3
	Итого				192

Обеспеченность парковочными местами Таблица 4.16

№	Наименование	Общая площадь кв.м	Параметры/ мест
1	Многоуровневая парковка № 1	1 755	25
2	Многоуровневая парковка № 2	1180,55	44

3	Многоуровневая парковка № 3	1180,55	44
4	Улично дорожная сеть	-	79
	Итого		192

Проектом предусмотрено размещение парковочных мест для объектов образования в границах улично-дорожной сети из расчёта 3 м/места.

Нормативами градостроительного проектирования Краснодарского края допускаются стоянки для объектов социального назначения размещать на территориях общего пользования, на части автомобильной дороги и (или) территории, примыкающей к проезжей части и (или) тротуару и иных объектов улично-дорожной сети, на расстоянии не более 50 м от входов на территорию в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории. Нормативные разрывы от таких парковок не устанавливаются.

4.4 Расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной инфраструктуры.

Решения по инженерному оборудованию территории комплексного развития выполнены на основании технических условий по инженерному обеспечению территории. Проектом предусмотрено подключение к внутрирайонным инженерным коммуникациям и сетям инженерной инфраструктуры.

Электроснабжение.

1. Расчетная нагрузка на шинах РУ - 0,4 кВ ТП от электроприемников **многоквартирных жилых домов** (Ркв)- принято 282 квартиры из расчёта 45 м² одна квартира на общей жилой площади 12695 м²

$$P_{\text{КВ.В}} = P_{\text{КВ.УД}} * n,$$

$$P_{\text{КВ.В}} = 0,67 * 282 = 188,94 \text{ кВт}$$

$$P_{\text{К}} = 188,94 * 0,35 = 66,13 \text{ кВт}$$

2. Расчетная нагрузка на шинах РУ-0,4 кВ ТП от электроприемников **коммерче-**

ских помещений общей площадью 852 м.кв (Ркп) определяется по формуле:

$$R_{кп} = K * R_{кп.уд} * n,$$

К – коэффициент мощности для общественных зданий)

Ркп.уд - удельная нагрузка квадратного метра, кВт/м².

n - количество м², присоединенных к линии (ТП).

$$R_{кп} = 0,65 * 0,16 * 852 = 87 \text{ кВт}$$

3. Расчетная нагрузка на шинах РУ-0,4 кВ ТП от электроприемников **детского сада** с общим числом мест 52:

(Рдс,) определяется по формуле: $R_{дс} = K * R_{дс.уд} * n,$

К – коэффициент мощности для общественных зданий

Рдс.уд - удельная нагрузка детских садов на одно место, кВт/место. (табл. 7.14 СП 256.1325800.2016)

n - количество мест, присоединенных к линии (ТП).

$$R_{дс} = 0,98 * 0,46 * 52 = 23,44 \text{ кВт}$$

5. Расчетная нагрузка уличного электроосвещения 0,264 км (длина УДС)

$$R_{руэ} = 96 * 0,05 * 0,264 \text{ км} = 1,267 \text{ кВт}$$

Расчетная мощность всего объекта:

$$P = R_{кв} + R_{кп} + R_{дс} + R_{руэ}$$

$$P = 66,13 + 87 + 23,44 + 1,267 = 177,83$$

Теплогазоснабжение.

Расчётные показатели необходимого количества тепловой энергии на отопление и вентиляцию планируемых к строительству объектов приведены ниже. Расчет согласно МДК 4-05.2004 «Методика определения потребности в топливе, электрической энергии и воде при производстве и передаче тепловой энергии и теплоносителей в системах коммунального теплоснабжения».

Расчетная часовая тепловая нагрузка на отопление здания определяется по формуле:

$$Q_{O.P} = \alpha * V * q_0 (t_g - t_{н.р}) * (1 + K_{н.р}), \text{ккал/ч},$$

						ДПТ-25-07-ПЗ-2	Лист
							54
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата		

где:

α – поправочный коэффициент, учитывающий отличие расчетной температуры наружного воздуха для проектирования отопления $t_{н.р}$ в местности, где расположено рассматриваемое здание, от $t_{н.р} = -30^\circ\text{C}$, при которой определено соответствующее значение q_0 .

V – объем здания по наружному обмеру, м^3 ;

q_0 – удельная отопительная характеристика здания при $t_{н.р} = -30^\circ\text{C}$, $\text{ккал}/\text{м}^3\text{ч}^\circ\text{C}$.

t_v – расчетная температура воздуха в здании, $^\circ\text{C}$.

$t_{н.р}$ – расчетная температура наружного воздуха, $^\circ\text{C}$.

$K_{н.р}$ – расчетный коэффициент инфильтрации, обусловленной тепловым и ветровым напором, т.е. соотношение тепловых потерь зданием с инфильтрацией и теплопередачей через наружные ограждения при температуре наружного воздуха, расчетной для проектирования отопления.

Расчетная температура наружного воздуха $t_{н.р} = -12^\circ\text{C}$

Объем зданий по наружному обмеру $V = 79545,9 \text{ куб.м}$

Расчетная скорость ветра в отопительный период $w = 6,3 \text{ м/с}$ Расчетная температура воздуха в здании $t_v = 20^\circ\text{C}$

Поправочный коэффициент $\alpha = 1,39$

Удельная отопительная характеристика $q_{0.о} = 0,33 \text{ ккал}/\text{куб.м}^*\text{ч}^*\text{C}$

Удельная вентиляционная характеристика $q_{0.в} = 0 \text{ ккал}/\text{куб.м}^*\text{ч}^*\text{C}$

Расчётный коэффициент инфильтрации равняется 0,091

Расчетная тепловая нагрузка отопления:

$Q_{о.р} = 1,39 * 79545,9 * 0,33 * (20 - (-12)) * (1 + 0,091) = 1\,167\,606,5 \text{ ккал/ч}$

Водопотребление и водоотведение

Исходные данные:

						ДПТ-25-07-ПЗ-2	Лист
							55
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата		

Климатический район- III (т.Б.1 СП 1311330-2020 «Строительная климатология»

Количество жителей 577 чел.

-дошкольное образовательное учреждение 1 со столовой, работающей на сырье, и прачечными, оборудованными автоматическими стиральными машинами – 52 чел +6 чел;

- коммерческие помещения 852 м.кв

Расчет расходов водопотребления произведен согласно СП 30.13330.2020 Внутренний водопровод и канализация зданий (с Поправкой, с Изменением N 1).

Максимальный секундный расход, л/с, определяем по формуле: $q = 5q_0\alpha$,
где q_0 – секундный расход воды, л/с, прибором, принимаемый согласно обязательному приложению А к СП 30.13330.2020;

α – коэффициент, определяемый согласно рекомендуемому приложению Б к СП 30.13330.2020 в зависимости от общего числа приборов N на расчетном участке сети и вероятности их действия P;

Вероятность действия санитарно-технических приборов: $PN = q_{hr}U/q_03600$

где q_{hr} – норма расхода воды, л, потребителем в час наибольшего водопотребления, определяемая согласно обязательному приложению А, табл. А.1 к СП 30.13330.2020;

U – число водопотребителей;

q_0 – секундный расход воды прибором, л/с, определяемый согласно обязательному приложению А, табл. А.1 к СП 30.13330.2020.

Максимальный секундный расход сточных вод q^s , л/с, при общем максимальном секундном расходе $q \leq 8$ л/с, определяем по формуле: $q^s = q + q_0^s$,

где q_0^s – расход стоков от санитарно-технического прибора, л/с, принимаемый согласно обязательному приложению А, табл. А.1 к СП 30.13330.2020;

В остальных случаях $q^s = q$

Максимальный часовой расход, л/с, определяем по формуле: $q = 0,005q_{0,hr}\alpha$,

где $q_{0,hr}$ – часовой расход воды, л/ч, прибором, принимаемый согласно обязательному приложению А, табл. А.1 СП 30.13330.2020;

α – коэффициент, определяемый согласно рекомендуемому приложению А, табл. А.1 СП 30.13330.2020. в зависимости от общего числа приборов N на расчетном участке сети и вероятности их действия P;

Вероятность действия санитарно-технических приборов: $PN = q_{hr}U/q_{0,hr}3600$

где q_{hr} – норма расхода воды, л, потребителем в час наибольшего водопотребления, определяемая согласно обязательному приложению А, табл. А.1 СП 30.13330.2020;

						ДПТ-25-07-ПЗ-2	Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата		56

U – число водопотребителей;

$q_{0,hr}$ – часовой расход воды, л/ч, прибором, принимаемый согласно обязательному приложению А, табл. А.1 СП 30.13330.2020.

Наименование водопотребителей	количество U сутки час	нормы расхода воды		расход воды прибором		расход воды водопотребителями			NP $q_{hr,u} \cdot U$ $q_o \cdot U$ 3600 л/ч	NP_{hr} $q_{hr,u} \cdot U$ $q_o \cdot U$ л/ч	α	α_{hr}	максимальный расчетный расход $5 \cdot q_o \cdot \alpha$ q^c, q^h л/с	максимальный часовой расход $0.005 \cdot q_{o,hr} \cdot \alpha_{hr}$ q^c_{hr}, q^h_{hr} м³/ч
		сутки	час	час	сек	сутки	час	ср.ч						
		q^c_u q^h_u л/сут	$q^c_{hr,u}$ $q^h_{hr,u}$ л/ч	$q^c_{o,hr}$ $q^h_{o,hr}$ л/ч	q^c_o q^h_o л/с	$\frac{q^c_o \cdot U}{1000}$ $\frac{q^h_o \cdot U}{1000}$ м³/сут	q^c_{hr} q^h_{hr} л/ч	q^c_T q^h_T м³/ч						
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
расчет расходов воды общий														
1. МЖД	577	180	11,6	300	0,30	103,86		4,3 3					4,43	11,13
2. ДОО	52	60	18	100	0,20	3,12		0,3 1					1,12	1,96
3. Спортзал 388 м²	20	50	50	80	0,20	1,00		0,1 3					0,80	1,00
4. Коммерческие помещения	14	12	4	80	0,14	0,17		0,0 2					0,25	0,17
Итог - хозяйственно-питьевые нужды:						108,15		4,7 9					6,60	14,26
5. Полив территории твердых покрытий, м² (2 поливки)	5333	0,4				4,26		0,0 9						
6. Полив территории озеленения, м² (2 поливки)	20189	3				11,34		0,2 4						
Итог:						123,75		5,1 2					6,60	14,26

Суточный расход воды определяем по формуле: $Q = q_{u,m} U / 1000$

где $q_{u,m}$ – норма расхода воды, л/сут, определяемая согласно обязательным приложениям А.1 и А.2 к СП 30.13330.2020.

U – число водопотребителей;

Расчетные расходы воды и сточных вод определены согласно методике, приведенной в главе 3 СНиП 2.04.01-85*.

Максимальный секундный расход, л/с, определяем по формуле: $q = 5q_o \alpha$,

где q_o – секундный расход воды, л/с, прибором, принимаемый согласно обя-

зательному приложению 3 к СП 30.13330.2020 ;

α – коэффициент, определяемый согласно рекомендуемому приложению 4 к СНиП 2.04.01-85* в зависимости от общего числа приборов N на расчетном участке сети и вероятности их действия P ;

Вероятность действия санитарно-технических приборов: $P_N = q_{hr} U / q_0 3600$

где q_{hr} – норма расхода воды, л, потребителем в час наибольшего водопотребления, определяемая согласно обязательному приложению 3 к СНиП 2.04.01-85*;

U – детей;

q_0 – секундный расход воды прибором, л/с, определяемый согласно обязательному приложению 3 к СНиП 2.04.01-85*.

Максимальный секундный расход сточных вод q^s , л/с, при общем макси

Максимальном секундном расходе $q \leq 8$ л/с, определяем по формуле: $q^s = q + q_0^s$,

где q_0^s – расход стоков от санитарно-технического прибора, л/с, принимаемый согласно обязательному приложению А, табл. А.1 к СП 30.13330.2020;

В остальных случаях $q^s = q$

При расчете среднесуточного (за год) водопотребления на хозяйственно-питьевые нужды населения применены следующие коэффициенты (СП 31.13330.2021, п. 5.2):

$K_{сут} = 1.3$ – коэффициент суточной неравномерности водопотребления;

$K_{час\ max} = \alpha_{max} * \beta_{max} = 1.4 * 1.5 = 2.1$,

α_{max} – коэффициент, учитывающий степень благоустройства зданий,

β_{max} – коэффициент, учитывающий число жителей

Расчет расходов водопотребления и водоотведения (согласно СП 30.13330.2020)

Таблица 4.17

Общее водопотребление: $Q_{u^{to,t}} = 123,75 \text{ м}^3/\text{сут.}$

Общее водоотведение: $Q_{u^s} = 108,15 \text{ м}^3/\text{сут.}$

						ДПТ-25-07-ПЗ-2	Лист
							58
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата		

Наружное пожаротушение предусматривается от пожарных гидрантов из расчета 15 л/с. Расход на наружное пожаротушение составляет 15 л/с, 54 м³/ч, 162 м³/сут. Водоснабжение и водоотведение жилого комплекса в полном объеме предусматривается от внутри районных водопроводных и канализационных сетей.

Расчётные параметры тепло, водо, электро, снабжения подлежат уточнению на дальнейших стадиях проектирования.

Санитарная очистка территории

Законом Краснодарского края от 13 марта 2000 года N 245-КЗ "Об отходах производства и потребления" утверждены нормативы накопления ТКО для населения и для предпринимателей и юридических лиц Краснодарского края в соответствии с категорией муниципального образования.

Муниципальное образование город Абинск относится к 4 категории, согласно распределению муниципальных образований Краснодарского края. Нормативы накопления ТБО установленные Постановлением главы администрации (губернатора) Краснодарского края от 17 марта 2017 г. N 175 приведены в Таблице 4.18

№	Объекты	Расчетная единица	Норматив накопления		Плотность, кг/м ³
			м ³ /год	кг/год	
1	Многоквартирные жилые дома	на 1 жителя	2,44	290,36	119
2	Автостоянки и парковки	1 машино-место	0,38	38,76	102
3	Дошкольные образовательные организации	1 ребенок	0,67	132,60	198
4	Коммерческие помещения	1 кв. м общей площади	0,23	23,23	101
5	Спортивные залы	1 кв. м общей площади	0,2	19,4	97

Расчёт потребности в площадках для сбора мусора Таблица 4.19

№	Объект	Количество	Норма м. куб год	Объём накопления м.куб/ сут	Количество контейнер.	Количество площадок
1	Многоквартирные жилые дома	577 жителей	2,44	5	5	1
2	Автостоянки и парковки	192 м.мест	0,38	0,2	-	-
3	Дошкольные образовательные организации	52 мест.	0,67	0,1	-	-
4	Коммерческие помещ	852 м. кв.	0,23	0,7	1	1
5	Спортивные залы	388 кв.м	0,2	0,3	-	-

Примечание: Размер контейнера 1,1М.куб

Площадки для установки контейнеров должны быть удалены от жилых домов, детских учреждений, спортивных площадок и от мест отдыха населения на расстояние не менее 20 м, но не более 100 м.

Размер площадок должен быть рассчитан на установку необходимого числа контейнеров, но не более 8.

Количество ТБО в границах территории комплексного развития составит 1,3 м. куб./сут.

4.5 Расчетные показатели минимально допустимого уровня озеленения территории

Озеленение территорий общего пользования

Нормативная потребность в озеленённых территориях общего пользования, в соответствии с нормативы градостроительного проектирования Краснодарского края (в редакции приказа департамента по архитектуре и градостроительству Краснодарского края № 87 от 11.07.2025г) из расчёта 6 м2 на человека, в границах территории комплексного развития составит: 577 жителей x 6м2 = 3462 кв.м или 0,34 га.

Проектная площадь озеленения составила 2055 кв.м или 0,2055 га или 59%. от нормативной площади озеленения. Озеленённые территории общего пользования,

						ДПТ-25-07-ПЗ-2	Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата		60

площадью 2055 кв.м. расположены в зоне улично-дорожной сети. Количество деревьев подлежащих высадке для озеленения планируемых территорий общего пользования, в соответствии с нормативы градостроительного проектирования Краснодарского края (в редакции приказа департамента по архитектуре и градостроительству Краснодарского края № 87 от 11.07.2025г) из расчета 7,5 деревьев на 1000 кв.м.

$$2055/100*7,5 = 15 \text{ шт.}$$

При комплексном развитии территории допускается сокращение озелененных территорий общего пользования жилого района, но не более чем на 50 % при высадке деревьев на проектируемой территории, в том числе в границах территории общего пользования, из расчёта 1 дерево на 20 м2. в соответствии с нормативами градостроительного проектирования Краснодарского края (в редакции приказа Департамента по архитектуре и градостроительству Краснодарского края № 87 от 11.07.2025).

Разница между нормативной площадью озеленения территорий общего пользования и проектной составила: 3462 м. кв. - 2055 м. кв. = 1407 м. кв.

Компенсация недостающей площади озеленения осуществляется путём высадки дополнительного количества деревьев, из расчёта 1 дерево на 20 м2 территории, в целях компенсации высадки 1407 м2 недостающей нормативной площади озеленения:

$$1407:20 = 70 \text{ шт.}$$

Количество деревьев высаживаемых вдоль границ территории проектирования, граничащей с территорией общего пользования равно 66 шт. (из расчета 84 дерева на 1км границы территории проектирования)

$$0,78 * 84 = 66 \text{ шт.}$$

Количество деревьев запланированное к высадке в соответствии с расчетом проекта планировки территории составит: 15 шт. + 70 шт. + 66 = 151 шт.

Итого деревьев в соответствии с комплексным развитием территории 233 шт.

						ДПТ-25-07-ПЗ-2	Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата		61

РАЗДЕЛ 5. МЕРОПРИЯТИЯ ПО ЗАЩИТЕ ТЕРРИТОРИИ ОТ ЧРЕЗВЫЧАЙНЫХ СИТУАЦИЙ ПРИРОДНОГО И ТЕХНОГЕННОГО ХАРАКТЕРА, В ТОМ ЧИСЛЕ ПО ОБЕСПЕЧЕНИЮ ПОЖАРНОЙ БЕЗОПАСНОСТИ И ПО ГРАЖДАНСКОЙ ОБОРОНЕ.

Инженерно-технические мероприятия гражданской обороны, мероприятия по предупреждению чрезвычайных ситуаций направлены на:

- оповещение населения об опасности, его информирование о порядке действий в сложившихся чрезвычайных условиях;
- эвакуацию и рассредоточение;
- инженерную защиту населения и территорий;
- радиационную и химическую защиту;
- медицинскую защиту;
- обеспечение пожарной безопасности;
- подготовку населения в области ГО и защиты от ЧС и другие.

На близлежащей и проектируемой территории нет объектов и организаций, отнесенных к какой-либо категории по гражданской обороне. В 40 км зоне нет объектов использования атомной энергии, поэтому возможное радиоактивное загрязнение исключено. Так же отсутствуют пункты хранения ядерных материалов и радиоактивных веществ.

На территории города нет химически опасных объектов.

Отсутствуют в непосредственной близости склады для хранения токсичных веществ:

высокотоксичных веществ;

веществ, представляющих опасность для окружающей среды;

взрывчатых, горючих, окисляющих и воспламеняющихся веществ следует предусматривать на удалении от селитебных зон городских округов и поселений, устанавливаемом нормативными правовыми актами и нормативными документами в области промышленной безопасности.

Основная техногенная нагрузка на окружающую среду происходит от тер-

						ДПТ-25-07-ПЗ-2	Лист
							62
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата		

риторий, где сосредоточены населенные пункты, промышленные и сельскохозяйственные предприятия, объекты коммунального сектора, а также объекты транспортной инфраструктуры.

Источниками ЧС природного характера на территории Краснодарского края являются: землетрясения (согласно комплекту карт и списку населенных пунктов РФ приведенному в своде правил СП 14.13330.2014 (актуализированная редакция СНиП II-7-81* «Строительство в сейсмических районах»), расчетная сейсмическая интенсивность в баллах шкалы MSK-64 для средних грунтовых условий и степени сейсмической опасности - сейсмической опасности

- А (10%), В (5%) и С (1%) в течение 50 лет составляет 8 баллов), ураганный ветер, сильный и порывистый ветер, ливневые дожди с грозами и градом, туманы, снегопады, налипание снега, обледенения, подтопления при ливневых дождях. В летнее время возможно повышение температуры окружающего воздуха выше 40 °С.

При анализе площадки, согласно приложения Б, СНиП22-01-95 «Геофизика опасных природных воздействий», на участке нет категоричных опасных природных процессов, проявление которых, оказывает вредное или разрушительное воздействие на живые организмы, народнохозяйственные объекты и среду обитания.

В целом проектируемая территория жилой застройки благоприятна для проживания и здорова в санитарном отношении. При освоении территории на каждом отдельном участке, под каждый объект необходимо проведение детальных инженерно-геологических изысканий.

Мероприятий по защите территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера

Инженерно-технические мероприятия гражданской обороны, мероприятия по предупреждению чрезвычайных ситуаций направлены на:

–оповещение населения об опасности, его информирование о порядке дейст-

						ДПТ-25-07-ПЗ-2	Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата		63

вий в сложившихся чрезвычайных условиях;

–эвакуацию и рассредоточение;

–инженерную защиту населения и территорий;

–радиационную и химическую защиту;

–медицинскую защиту;

–обеспечение пожарной безопасности;

–подготовку населения в области ГО и защиты от чрезвычайных ситуаций.

Источники ЧС природного характера на территории Краснодарского края определяется в соответствии с ГОСТ 22.0.06-95

Таблица 5.1

Источник ЧС природного характера	Наименование поражающего фактора	Характер действия, проявления поражающего фактора источника ЧС природного характера
Опасные геологические процессы		
Землетрясение	Сейсмический	Сейсмический удар Деформация горных пород Деформация речных русел
Опасные метеорологические явления и процессы		
Сильный ветер (шторм, шквал, ураган)	Аэродинамический	Ветровой поток
		Ветровая нагрузка
		Аэродинамическое давление
		Вибрация
Сильные осадки		
Продолжительный дождь (ливень)		Поток (течение) воды
		Затопление территории
Сильный снегопад	Гидродинамический	Снеговая нагрузка
		Снежные заносы
Сильная метель	Гидродинамический	Снеговая нагрузка
		Снежные заносы

Источник ЧС природного характера	Наименование поражающего фактора	Характер действия, проявления поражающего фактора источника ЧС природного характера
		Ветровая нагрузка
Гололед	Гравитационный	Гололедная нагрузка
Град	Динамический	Удар
Заморозок	Тепловой	Охлаждение почвы, воздуха
Туман	Теплофизический	Снижение видимости
Жара	Тепловой	Тепловой удар
Гроза	Электрофизический	Электрические разряды
Природные пожары		
Пожар (ландшафтный, степной, лесной)	Теплофизический	Пламя
		Нагрев теплым потоком
		Тепловой удар
	Химический	Помутнение воздуха

Перечень превентивных мероприятий, направленных на защиту от лесных пожаров и палов травы, проводимых на территории муниципального образования:

- опашка территории населенных пунктов и объектов экономики;
- создание минерализованных полос;
- пропаганда и агитация среди населения;
- наземное патрулирование пожароопасных мест силами МВД и местного населения;
- проведение сходов и бесед с населением по подготовке первичных мер пожарной безопасности;

К возможным источникам возникновения техногенных чрезвычайных ситуаций относятся, в соответствии с ГОСТ 22.0.05-97 «Безопасность в чрезвычайных ситуациях. Техногенные чрезвычайные ситуации. Термины и определения»:

- промышленные аварии на потенциально-опасных объектах;

- пожары и взрывы;
- опасные происшествия на железнодорожном и автотранспорте, трубопроводном транспорте;
- нарушения в жизнеобеспечении населения и объектов.

На проектируемой территории и близлежащей территории нет объектов и организаций, отнесенных к какой-либо категории по гражданской обороне. В 40 км зоне нет объектов использования атомной энергии, поэтому возможное радиоактивное загрязнение исключено. Так же отсутствуют пункты хранения ядерных материалов и радиоактивных веществ. На территории кварталов застройки и прилегающих территориях нет химически опасных объектов.

Отсутствуют в непосредственной близости склады для хранения :

- высокотоксичных веществ;
- веществ, представляющих опасность для окружающей среды;
- взрывчатых, горючих, окисляющих и воспламеняющихся веществ .

Санитарно-эпидемиологическая обстановка на территории поселения спокойная. Среди населения возможно распространение ОРВИ, гриппа, а так же отравлений. Среди сельскохозяйственных животных могут возникать болезни от природных и привнесенных инфекций.

Среди инфекционных заболеваний очень распространены острые кишечные инфекции (ОКИ), которые уступают только ОРВИ и сравнимы с гриппом. Без надлежащего лечения человек, инфицированный любой из ОКИ, может погибнуть в первую очередь от обезвоживания организма.

Возникновение источников инфекции может быть обусловлено:

- состоянием сетей канализации и канализационных очистных сооружений, а так же нарушением санитарных правил сброса сточных вод;
- не санкционированными свалками мусора и отходов, возникающими, в основном, в летний сезон вокруг садоводческих, огороднических и дачных хозяйств, а также, вдоль автомобильных и железных дорог, которые должны подлежать контролю и постепенной ликвидации.

Основными мерами предупреждения вспышек ОКИ являются:

- качественное водоснабжение;
- очистка и обеззараживание сточных вод;
- санитарный контроль производства и реализации продуктов питания и условиями их хранения и приготовления;
- пропаганда правил личной гигиены.

Комплекс профилактических противоэпидемических мероприятий направленных на предупреждение заноса и распространения инфекционных болезней людей и животных, проводится по трем основным направлениям;

- мероприятия по устранению инфекции;
- разрыв путей переноса возбудителей инфекции;
- меры по повышению невосприимчивости людей и животных;

Комплекс профилактических противоэпидемических мероприятий заключается в выполнении следующих групп мероприятий:

- лабораторная диагностика;
- санитарное просвещение;
- плановая иммунизация людей и животных;
- плановые санитарно-гигиенические, дезинфекционные и дезинсекционные мероприятия.

В целом проектируемая территория жилой застройки благоприятна для проживания в санитарном отношении.

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

Защитные мероприятия от опасных природных явлений на проектируемой территории направлены на устранение основных причин опасных метеорологических процессов и должны быть разработаны в полном объеме на стадии рабочего проекта.

						ДПТ-25-07-ПЗ-2	Лист
							67
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата		

Мероприятия по гражданской обороне.

В соответствии с постановлением Главы администрации Краснодарского края от 13 августа 1998 г. № 461 «О создании единой дежурно-диспетчерской службы в городах, районах Краснодарского края», создана единая дежурно-диспетчерская служба (ЕДДС), предназначенная для повышения оперативности реагирования органов местного самоуправления и служб гражданской обороны на угрозу или возникновение ЧС мирного и военного характера, эффективности взаимодействия привлекаемых сил и средств постоянной готовности, слаженности их совместных действий.

Система оповещения должна обеспечивать доведение сигналов сиренами, оснащенными сиренами централизованного запуска с учетом 100 % оповещения. Радиосеть (проводная и беспроводная) должна иметь требуемое число радиоточек.

По требованию Главного управления МЧС России по Краснодарскому краю разделом «Мероприятия ГО и ЧС» предлагается:

- установка громкоговорителей на проектируемой территории, с учетом требуемых условий оповещения (100% оповещения) населения, персонала объектов, находящегося вне зданий, с подключением громкоговорителей к сети проводного вещания через специализированный усилитель;
- установка сирен С-40 с ПУ П 164А (100 % оповещение) с дистанционным включением и подключением к территориальной автоматизированной системе централизованного оповещения Краснодарского края.

При разработке рабочих проектов проектируемых зданий необходимо предусмотреть установку теле-радиотрансляционных устройств проводного, беспроводного вещания, в местах проживания и временного нахождения населения в местах расположения персонала зданий культурно- бытового назначения и работающих на объектах людей.

Аварийно-спасательные формирования, оснащенные спасательной техникой, соответствующей условиям и специфике спасения людей, необходимо под-

						ДПТ-25-07-ПЗ-2	Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата		68

держивать в постоянной готовности.

Защитное сооружение гражданской обороны оборудуются согласно Пункт 4.12 СП 88.13330.2014 «СНиП II-11-77. Защитные сооружения гражданской обороны». Создание объектов гражданской обороны (убежищ, ПРУ, укрытий) осуществляется за счет приспособления существующих, реконструируемых и вновь строящихся зданий и сооружений, которые по своему назначению могут быть использованы как объекты гражданской обороны, а также строительства этих объектов. Для обеспечения населения укрытиями используются и приспособляются в период мобилизации и в военное время заглубленные помещения и другие сооружения подземного пространства.

Мероприятий по пожарной безопасности

Целью разработки мероприятий по пожарной безопасности в проекте планировки является обеспечение защиты жизни, здоровья, имущества граждан и юридических лиц, государственного и муниципального имущества от пожаров.

Расчётные показатели объектов для обеспечения первичных мер пожарной безопасности, следует принимать в значениях указанных в НГП Краснодарского края от 16.04.2015 № 78

- Противопожарные расстояния между зданиями, сооружениями должны обеспечивать нераспространение пожара на соседние здания, сооружения.

Противопожарные расстояния между жилыми и общественными зданиями, а также между жилыми, общественными зданиями и вспомогательными зданиями и сооружениями производственного, складского и технического назначения в зависимости от степени огнестойкости и класса их конструктивной пожарной опасности принимаются в соответствии с требованиями СП 4.13130.2013 «Системы противопожарной защиты ограничение распространения пожара на объектах защиты».

- Противопожарные расстояния от открытых площадок (в том числе с навесом) для хранения автомобилей до зданий и сооружений на предприятиях по обслуживанию автомобилей (промышленных, сельскохозяйственных и др.) должны

						ДПТ-25-07-ПЗ-2	Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата		69

приниматься в соответствии с требованиями пункта 6.11.3 СП 4.13130.

- При проектировании проездов и пешеходных путей необходимо обеспечивать возможность подъезда пожарных машин к жилым и общественным зданиям и доступа личного состава подразделений пожарной охраны в любое помещение.

- Подъезд пожарных автомобилей должен быть обеспечен к общественным и жилым зданиям и сооружениям:

с двух продольных сторон - к зданиям многоквартирных жилых домов высотой 28 и более метров (9 и более этажей), к иным зданиям для постоянного проживания и временного пребывания людей, , органов управления учреждений высотой 18 и более метров (6 и более этажей);

со всех сторон - к односекционным зданиям многоквартирных жилых домов, общеобразовательных учреждений, детских дошкольных образовательных учреждений, лечебных учреждений со стационаром, научных и проектных организаций, органов управления учреждений.

Допускается предусматривать подъезд для пожарных машин только с одной стороны здания в случаях, если:

пожарный подъезд предусматривается к многоквартирным жилым домам высотой менее 28 метров (менее 9 этажей), к иным зданиям для постоянного проживания и временного пребывания людей, органов управления учреждений высотой менее 18 метров (менее 6 этажей);

- Ширина проездов для пожарной техники должна составлять не менее 6 метров. Конструкция дорожного покрытия проездов для пожарной техники должна проектироваться с учетом расчетной нагрузки от пожарных автомобилей.

В общую ширину противопожарного проезда, совмещенного с основным подъездом к зданию, допускается включать тротуар, примыкающий к проезду.

В этом случае конструкция покрытия тротуара должна соответствовать конструкции дорожного покрытия противопожарного проезда.

- Расстояние от внутреннего края подъезда до стены здания и сооружения должно быть:

						ДПТ-25-07-ПЗ-2	Лист
							70
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата		

для зданий высотой не более 28 м - не более 8 м;
для зданий высотой более 28 м - не более 16 м.

В этой зоне не допускается размещать ограждения, воздушные линии электропередачи и осуществлять рядовую посадку деревьев (3 и более дерева, посаженные в один ряд на расстоянии до 5 м между ними).

- Территории городских округов, городских и сельских поселений должны быть обеспечены источниками наружного противопожарного водо-снабжения в соответствии с требованиями СП 8.13130.2009 "Системы противопожарной защиты. Источники наружного противопожарного водоснабжения. Требования пожарной безопасности". К источникам наружного противопожарного водоснабжения относятся наружные водопроводные сети с пожарными гидрантами. водные объекты, используемые для целей пожаротушения в соответствии с законодательством Российской Федерации, противопожарные резервуары.

- Размещение предполагаемых объектов капитального строительства, с учетом требований СП 4.13130.2013 «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям», согласно таб 1, которого минимальные расстояния при степени огнестойкости и классе конструктивной пожарной опасности жилых и общественных зданий, приняты не менее 8 метров, при учете что класс функциональной пожарной опасности располагаемых зданий Ф1.

К ним относятся:

- здания детских дошкольных образовательных учреждений, (Ф1.1);
- жилые многоквартирные дома, в том числе с апартаментами (Ф1.3);

Помещения в этих зданиях, как правило, используются круглосуточно, контингент людей в них может иметь различный возраст и физическое состояние, для этих зданий характерно наличие спальных помещений. Подъезд пожарных автомобилей для зданий принят со всех сторон на расстоянии 8-10 метров, ширина проездов для пожарной техники составляет 6 метров. В общую ширину проти-

11

IO-

3a-

IO-

Лист

окружающей среды.

При составлении строительной технологической документации и выборе технологий выполнения тех или иных строительных процессов необходимо учитывать следующие факторы:

- наличие повышенного шумового фона, сопровождающего почти все механизированные строительно-монтажные работы;
- динамическое воздействие работающих механизмов на окружающие строения и грунты;
- выброс в атмосферу большого количества пылевых частиц различных фракций и газов от двигателей внутреннего сгорания;
- выработка большого количества строительных отходов (в том числе строительного мусора);
- разнообразные временные стоки в существующие сети водоотведения и на почву (включая токсичные);
- нарушения целостности сложившихся геологических условий и гидрологического режима.

Выполнен проект вертикальной планировки проектируемой территории с целью создания оптимальных уклонов для обеспечения поверхностных стоков вод. Вся территория благоустраивается и озеленяется, создаются скверы, бульвары и крупные зеленые массивы.

При оценке градостроительной документации и воздействии прилегающих территорий на состояние воздушного бассейна, включая выбросы от предприятий и крупных транспортных узлов, - основных источников загрязнения воздуха, промышленные площадки которых расположены на расстоянии менее 1000 м от границ проектируемого жилого района не выявлено. Производственных зон, генеральным планом города и ранее утвержденной документацией по планировке территории, на смежных участках не планируется.

Основные загрязняющие объекты на рассматриваемой территории – это общегородская улично-дорожная сеть. Проектом предусматривается озеленение

						ДПТ-25-07-ПЗ-2	Лист
							73
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата		

улиц и дорог с целью снижения уровня загрязняющих веществ.

Насаждения размещают с учетом того, что растения должны выполнять двойную функцию: защищать атмосферный воздух от загрязнения .

Рекомендуется размещать защитные изолирующие полосы, состоящие из нескольких рядов древесных пород, наиболее устойчивых в данных условиях, и двух – четырех опушечных рядов кустарников. Опушка, обращенная к источнику выбросов, должна быть очень плотной, без просветов в нижнем, среднем и верхнем ярусах. Возможно введение сопутствующих пород второго яруса насаждений. Центральные ряды могут быть менее плотными, а обращенная внутрь защищаемой территории опушка может иметь ажурную конструкцию с просветами в области крон и стволов.

Растения для озеленения следует подбирать в основном быстрорастущие с наиболее ранним наступлением их защитного действия, а также ранним смыканием крон для сокращения затрат по уходу за ними. При этом учитывается долговечность и устойчивость растений против неблагоприятных климатических условий, а также против вредных насекомых и грибковых заболеваний. При подборе устойчивых к токсинам видов предпочтение следует отдавать растениям с плотной, хорошо облиственной кроной (тополь канадский, шелковица белая, софора японская и др.).

В результате анализа системы открытых пространств при оценке функционального зонирования территории, выявлены положительные аспекты влияния создаваемого искусственного ландшафта (бульвары, скверы, озелененные территории) на планировочные, функциональные и пространственные взаимосвязи с различными элементами жилого района и прилегающих территорий.

Характер застройки, высотность, плотность, композиционно- градостроительное решение способствуют активному визуальному раскрытию особенностей естественного рельефа и создаваемых зеленых массивов вдоль балки Осечки. Высокое качество функционально-планировочной и архитектурно- пространст-

						ДПТ-25-07-ПЗ-2	Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата		74

венной организации жилого района рассматривается как существенный экологический фактор, обеспечивающий визуально-эстетический комфорт и благоприятность проживания.

Мероприятия по предотвращению вредного влияния шума.

Защита от шума является комплексной проблемой, включающей ряд гигиенических, технических, экономических, административных и правовых задач. К техническим задачам, прежде всего, относятся вопросы борьбы с шумом активными способами, направленными на снижение шума в источнике его возникновения, а также пассивными – архитектурно-планировочными и строительно-акустическими.

Ветровую защиту территории обеспечивают посадку с наветренной стороны, перекрывающие разрывы между зданиями, в виде узкой полосы аллеяного типа или древесно-кустарникового типа.

На территории также решаются вопросы инсоляции и регулирования микроклимата. Все здания и сооружения размещаются на участке с учетом требований СанПиН 2.2.1/2.1.1.1076-01 «Гигиенические требования к инсоляции и солнцезащите помещений жилых и общественных зданий и территорий». Озеленение территорий общего пользования выполняется не только с учетом требований обеспечения нормативной инсоляции, но и условий перегрева нашей внешней среды.

В целом территория по степени благоприятности относится к 1-й категории, и не предусматривает серьезных защитных мероприятий. После окончания строительства на участке так же будет создана комфортная и благоприятная среда для проживания.

РАЗДЕЛ 7. МЕРОПРИЯТИЙ ПО ОХРАНЕ ОБЪЕКТОВ ЖИВОТНОГО МИРА И СРЕДЫ ИХ ОБИТАНИЯ

В соответствии с частью 2 статьи 22 Федерального закона от 24.04.1995 №

						ДПТ-25-07-ПЗ-2	Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата		75

52-ФЗ «О животном мире» (далее – Федеральный закон № 52-ФЗ) при размещении, проектировании и строительстве населенных пунктов, предприятий, сооружений и других объектов должны предусматриваться и проводиться мероприятия по сохранению среды обитания объектов животного мира и условий их размножения, нагула, отдыха и путей миграции. Частью 1 статьи 56 Федерального закона № 52-ФЗ установлено, что юридические лица и граждане, причинившие вред объектам животного мира и среде их обитания, возмещают нанесенный ущерб добровольно либо по решению суда или арбитражного суда. Указанные нормы распространяются на все группы объектов животного мира без исключения (охотничьи ресурсы, позвоночные, беспозвоночные, занесенные и не занесенные в Красные книги Российской Федерации и Краснодарского края). В соответствии с пунктом 1.6 Требований по предотвращению гибели объектов животного мира при осуществлении производственных процессов, а также при эксплуатации транспортных магистралей, трубопроводов, линий связи и электропередачи на территории Краснодарского края, утвержденных постановлением главы администрации (губернатора) Краснодарского края от 23.08.2016 № 642, при проектировании объектов капитального строительства и иных сооружений любого типа, планировании иной хозяйственной деятельности, оказывающей воздействие на объекты животного мира и среду их обитания, необходимо производить оценку их воздействия на окружающую среду в части объектов животного мира и среды их обитания, предусматривать мероприятия по охране объектов животного мира и среды их обитания (в том числе компенсационные природоохранные мероприятия), а при строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объектов – реализовывать упомянутые мероприятия. Не допускается осуществление хозяйственной и иной деятельности, оказывающей воздействие на объекты животного мира и среду их обитания (за исключением мероприятий по охране, защите и воспроизводству лесов) без планирования и реализации мероприятий по охране объектов животного мира и среды их обитания, согласованных с органом исполнительной власти Краснодарского края, уполномоченным в области 4 охраны и использования жи-

						ДПТ-25-07-ПЗ-2	Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата		76

вотного мира, сохранения и восстановления среды его обитания.

Воздействие на растительный и животный мир в процессе производства строительных работ носит прямой и косвенный характер. К основным видам прямых воздействий относятся:

- отчуждение территории под строительство объекта;
- вырубка лесонасаждений и изменение характера землепользования на территории строительства и прилегающих землях;
- изменение рельефа и параметров поверхностного стока;
- шумовые, вибрационные, световые и электромагнитные виды воздействий.

К основным видам косвенных воздействий относятся:

- изменение микроклимата;
- нарушение естественных путей миграции;
- уменьшение биологического разнообразия;
- загрязнение компонентов среды.

В границах проектируемой территории отсутствуют водные объекты, лесные объекты, в том числе растительные и животные объекты редкие и находящиеся под угрозой исчезновения, а также реликтовые растения.

Мероприятия, осуществляемые в целях охраны объектов растительного и животного мира включают:

- проведение компенсационных посадок зеленых насаждений (на землях населенных пунктов по согласованию с администрацией);
- компенсационные выплаты;
- озеленение территорий;
- соблюдение правил противопожарной безопасности.
- посадка и посев для насекомых аборигенных видов медоносных объектов растительного мира, характерных для Краснодарского края.
- восстановление нарушенных естественных экологических систем путем осуществления посадки или посева древесных и травянистых растений, кустарников;
- исключение проезда транспорта вне транспортных путей;

						ДПТ-25-07-ПЗ-2	Лист
							77
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата		

-размещение грунта, строительных материалов на специально оборудованных площадках;

РАЗДЕЛ 8. ОБОСНОВАНИЕ ОЧЕРЕДНОСТИ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ.

Договором о комплексном развитии территории по инициативе правообладателя, заключенного между Администрацией муниципального образования Абинского района и Общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик Атмосфера» от 02.07.2025 № 1 утверждён график реализации комплексного развития территории, определяющий сроки подготовки документации, строительства и ввода объектов в эксплуатацию и поэтапную его реализацию. График реализации комплексного развития территории предлагает поэтапную последовательность осуществления мероприятий, предусмотренных проектом планировки территории:

1.Проведение кадастровых работ :

- снятие с учёта объектов капитального строительства и сооружений запланированных к сносу и демонтажу.

– формирование земельных участков с постановкой их на государственный кадастровый учет. Формирование земельных участков осуществляется в соответствии с главой I.1 Земельного кодекса РФ. Постановка сформированных земельных участков осуществляется в соответствии с Федеральным законом от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

2.Разработка проектной документации:

- на строительство зданий и сооружений, а также по строительству сетей и объектов инженерного обеспечения. Проектная документация подготавливается на основании ст. 48 Градостроительного кодекса Российской Федерации в соответствии со сводами правил, строительными нормами и правилами, техническими регламентами.

3.Строительство планируемых объектов капитального строительства и их

						ДПТ-25-07-ПЗ-2	Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата		78

подключение к системе инженерных коммуникаций. Строительство объектов капитального строительства осуществляется на основании разрешения на строительство, порядок выдачи которого предусмотрен ст. 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

4. Ввод объектов капитального строительства и инженерных коммуникаций в эксплуатацию. Для введения в эксплуатацию объекта капитального строительства требуется получения соответствующего разрешения, порядок выдачи которого предусмотрен ст. 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

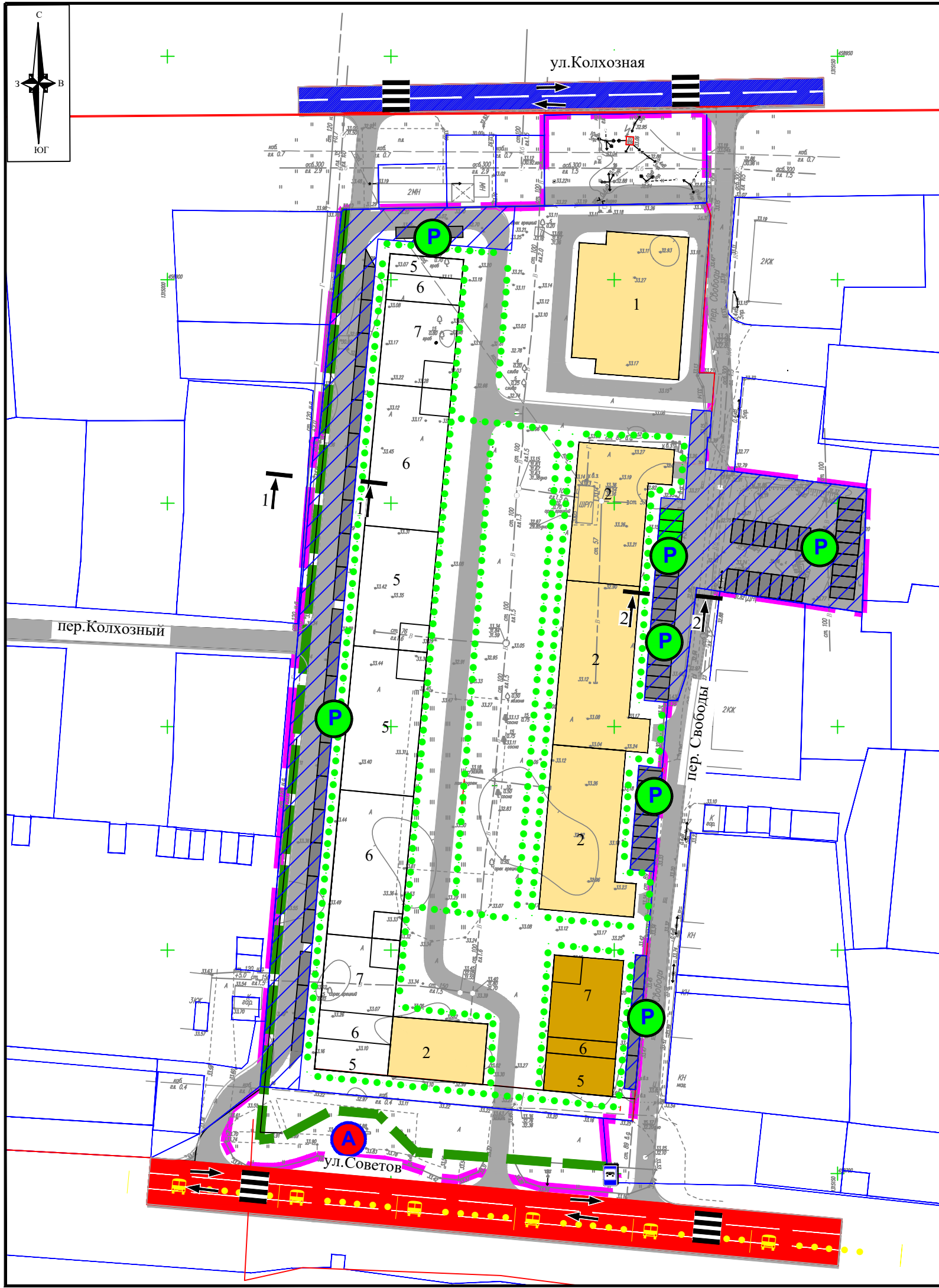
Застройка территории комплексного развития будет осуществляться в один этап.

						ДПТ-25-07-ПЗ-2	Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата		79

Раздел 4

Графическая часть

Обозначение	Наименование	Масштаб
ППТ 4	Карта (фрагмент карты) планировочной структуры территорий поселения, муниципального округа, городского округа, межселенной территории муниципального района с отображением границ элементов планировочной структуры	М 1:5000
ППТ 5	Схема организации движения транспорта (включая транспорт общего пользования) и пешеходов, отражающую местоположение объектов транспортной инфраструктуры и учитывающую существующие и прогнозные потребности в транспортном обеспечении на территории, а также схема организации улично-дорожной сети	М 1:1000
ППТ 6	Схема границ зон с особыми условиями использования территории	М 1:1000
ППТ 7	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	М 1:1000
ППТ 8	Схема территорий объектов культурного наследия	М 1:1000
ППТ 9	Схема вертикальной планировки со схемой инженерной подготовки территории	М 1:1000
ППТ 10	Вариант планировочных и (или) объемно-пространственных решений застройки территории в соответствии с проектом планировки территории (в отношении элементов планировочной структуры, расположенных в жилых или общественно-деловых зонах)	М 1:1000



Условные обозначения

- граница территории, в отношении которой осуществляется подготовка документации по планировке территории
- существующая магистральная улица общегородского значения регулируемого движения
- существующие улицы и дороги местного значения: улицы в зонах жилой застройки
- планируемые улицы и дороги местного значения: улицы в зонах жилой застройки

Объекты транспортной инфраструктуры

- проезды
- основные пути пешеходного движения
- основные пути велосипедного движения
- направления движения наземного общественного пассажирского транспорта
- Реконструируемый остановочный пункт наземного общественного пассажирского транспорта
- наземные плоскостные автостоянки
- машино места единовременной высадке для социальных объектов
- пешеходные переходы в одном уровне
- сечение поперечного профиля улицы
- дорожный знак остановочный пункт общественного транспорта

Поперечный профиль улицы 1-1

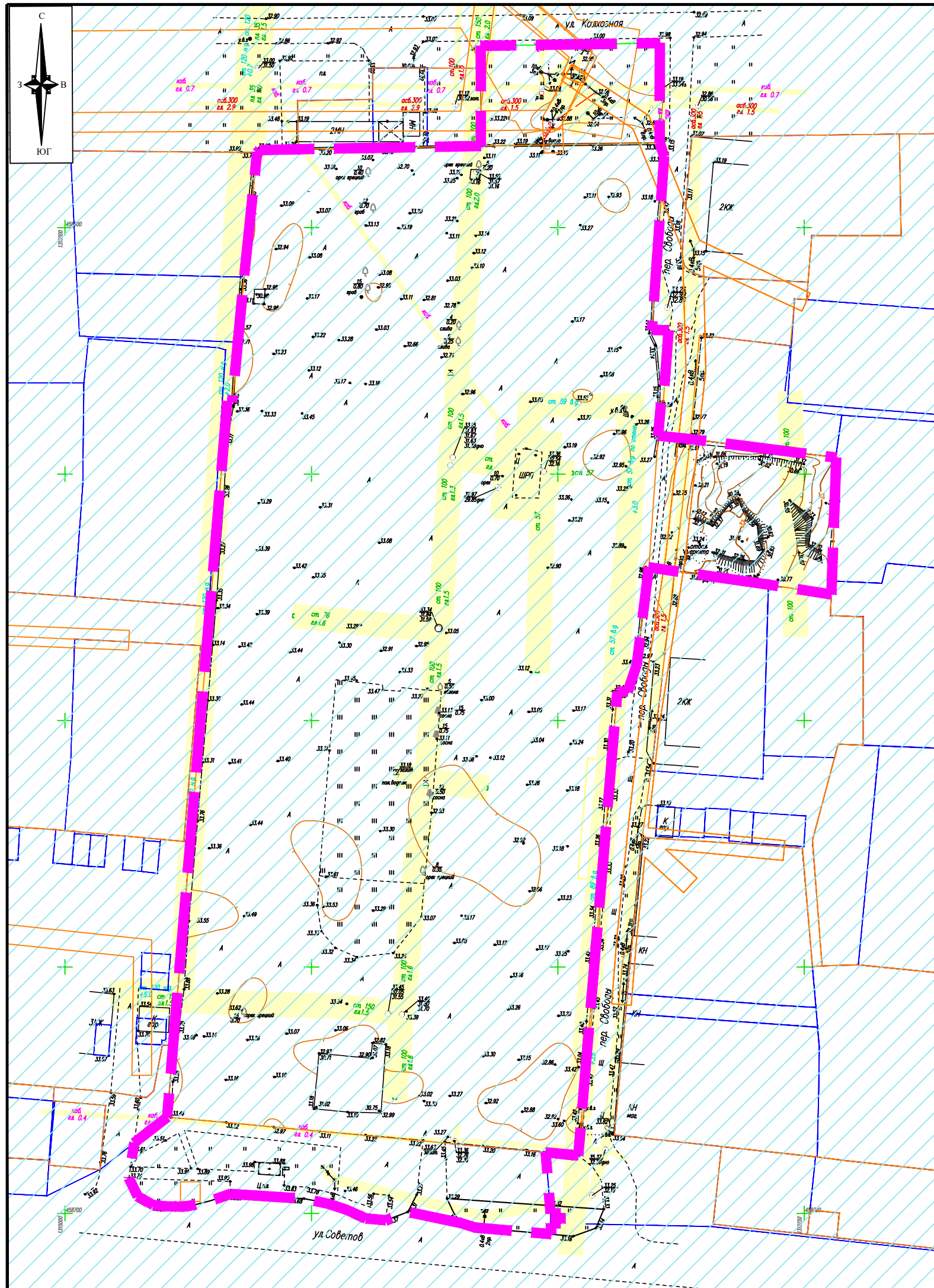
красная линия	В.Д.	П.Ч.	парковка	красная линия	здание
	2	4,2	2,5	1	1,5
	8,7				
	11,2				

Поперечный профиль улицы 2-2

здание	Т	парковка	П.Ч.	земельный участок
	1,5	1	5,3	4,2
	12			

ДПТ-25-07					
Документация по планировке территории (проект планировки территории и проект межевания территории) в границах комплексного развития территории площадью 2 га по ул. Советов, 13 г. Абинска, Абинского района, Краснодарского края					
Изм.	Кол.уч.	Лист	N док	Подпись	Дата
Разработал	Бережная				07.25
Проект планировки территории Материалы по обоснованию				Стадия ДПТ	Лист 5
Схема организации движения транспорта (включая транспорт общего пользования) и пешеходов, отражающую местоположение объектов транспортной инфраструктуры и учитывающую существующие и прогнозные потребности в транспортном обеспечении на территории. Схема организации улично-дорожной сети. М 1:1000				Листов 82	

ИП Зацепилин С.Г
E-mail: levelarh@mail.ru



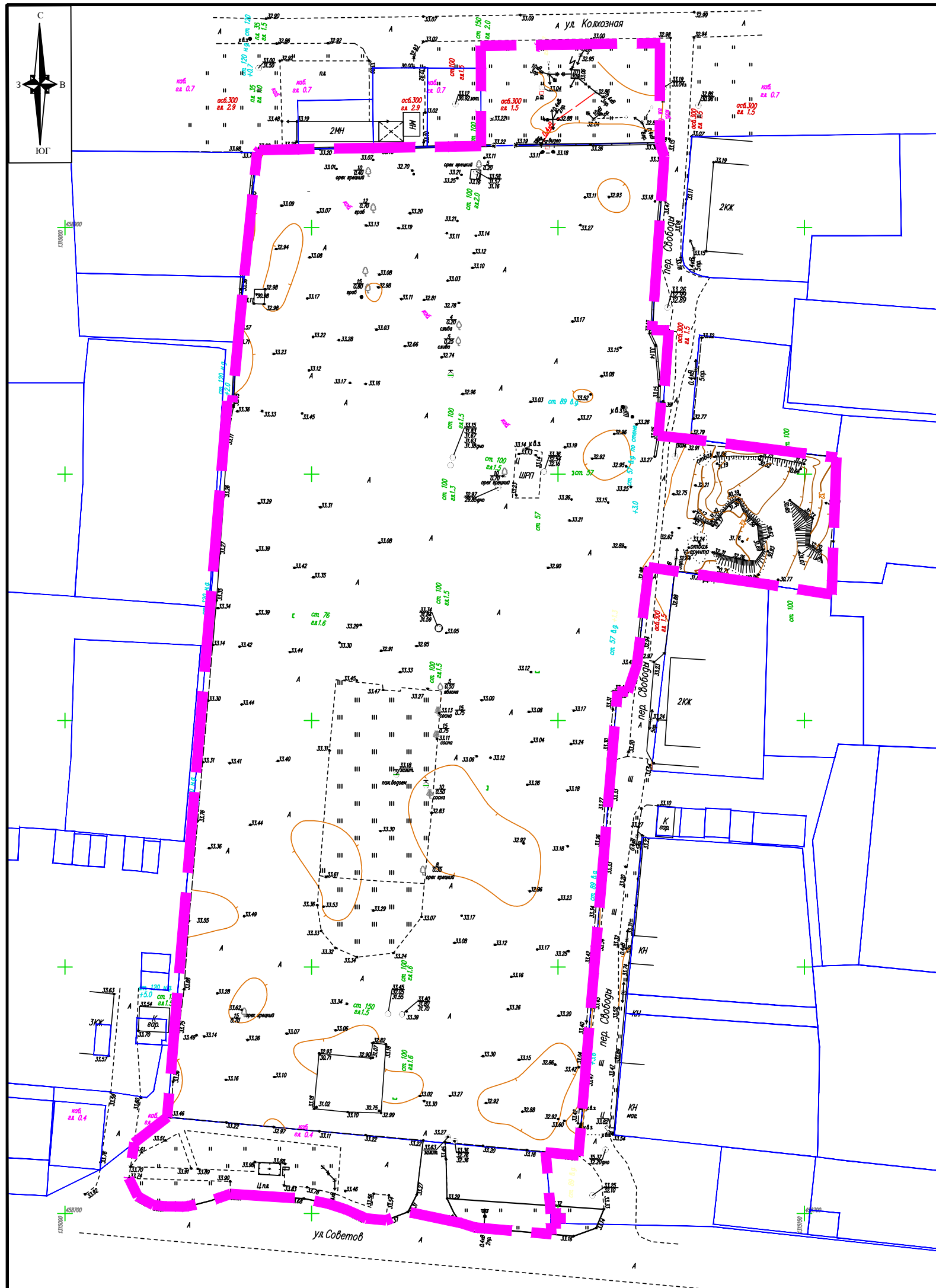
Условные обозначения

- граница территории, в отношении которой осуществляется подготовка документации по планировке территории (граница комплексного развития территории)
- граница существующего земельного участка, согласно сведениям ЕГРН
- местоположение существующих объектов капитального строительства, согласно сведениям ЕГРН
- Границы зон с особыми условиями использования территории
 - граница зоны подтопления территории г. Абинск
 - граница ЗОУИТ согласно сведениям ЕГРН
 - граница охранных зон инженерных сетей

Примечание:

- В соответствии со сведениями государственной информационной системы обеспечения градостроительной деятельности на территории муниципального образования Абинский район, территория в границах подготовки документации по планировке территории расположена: в зоне подтопления территории г. Абинск, х. Бережной Абинского городского поселения Абинского района Краснодарского края при половодьях и паводках р. Абин 1% обеспеченности; В соответствии со сведениями ЕГРН территория, в отношении которой осуществляется подготовка проекта планировки территории, расположена в охранных зонах воздушных линий электропередач - охранный зона объекта электросетевого хозяйства ВЛ-6 кВ ф. 43 ул. Колхозная 23:01-6.2252; охранный зона "ВЛ-0,4кВ ф.5 от ТП-309 пер.Свободы-быт" 23:01-6.2089; охранный зона "ВЛ-0,4кВ ф.4 от ТП-309 пер.Свободы-База" 23:01-6.2120; охранный зона объекта электросетевого хозяйства ВЛ-6 кВ ф. 43 ул. Колхозная 23:01-6.709; охранный зона "ВЛ-0,4кВ ф.3 от ТП-309 ул.Колхозная Управление геофизических работ"23:01-6.2034; охранный зона "ВЛ-0,4кВ ф.1 от ТП-309 ул.Сосновая-ул.Свободы" 23:01-6.1671; охранный зона "ВЛ-0,4 кВ фидер №2 от ТП-309 ул.Колхозная-пер.Казачий" 23:01-6.1819.
- Границы особо охраняемых природных территорий в границах территории, в отношении которой осуществляется подготовка документации по планировке территории отсутствуют.
- Сведения о границах лесничеств, участков лесничеств, лесных кварталов, лесотаксационных выделов или частей лесотаксационных выделов - отсутствуют.

						ДПТ-25-07			
						Документация по планировке территории (проект планировки территории и проект межевания территории) в границах территории ул. Советов, д.13, г. Абинска, Абинского района, Краснодарского края			
Изм.	Кол.уч	Лист	N док	Подпись	Дата	Проект планировки территории Материалы по обоснованию	Стадия	Лист	Листов
							ДПТ	6	83
Разработал	Бережная				07.25	Схема границ зон с особыми условиями использования территории М 1:1000	LEVEL consulting ИП Зацепилин С.Г E-mail: levelarh@mail.ru		



Условные обозначения

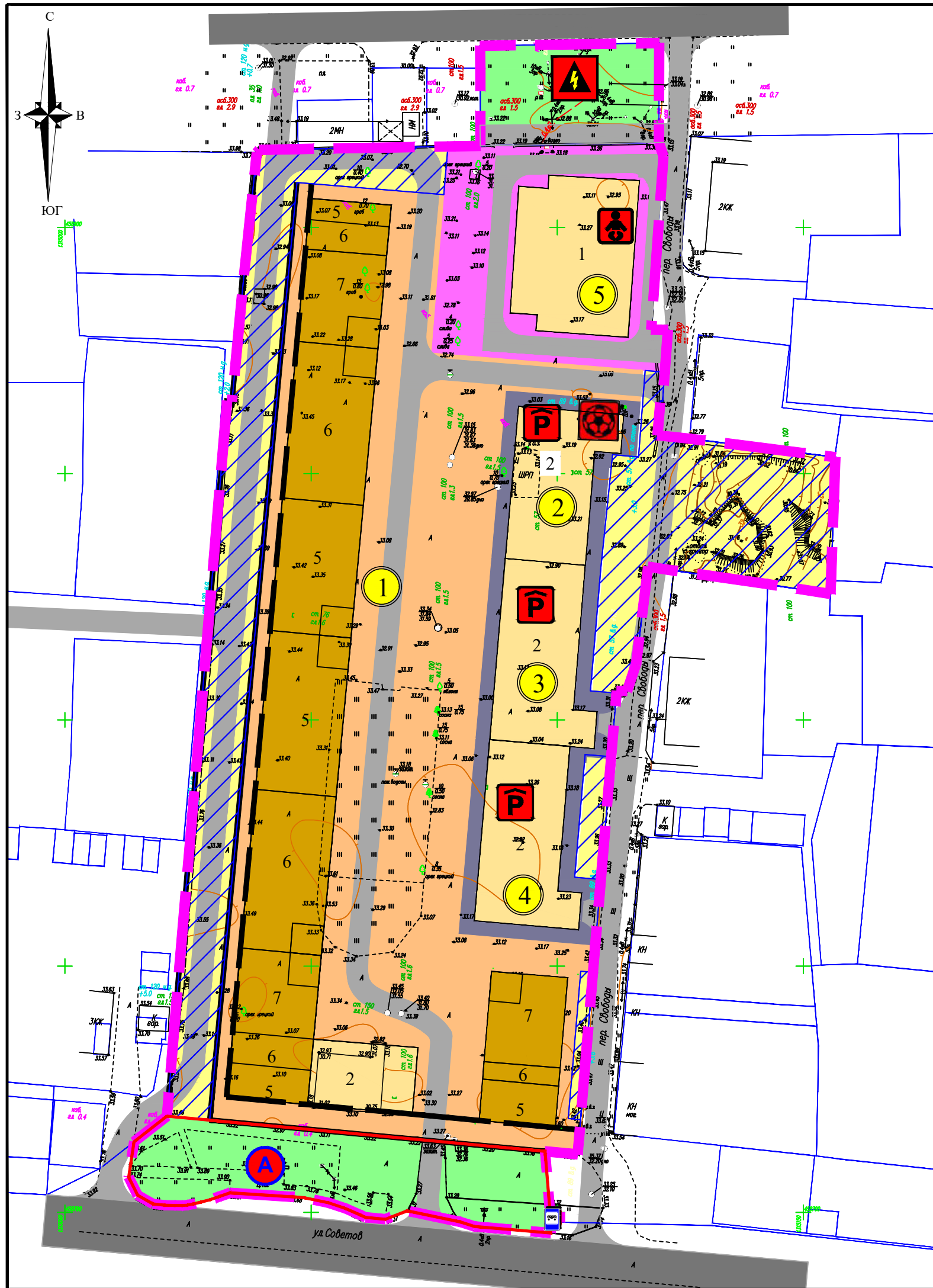


граница территории, в отношении которой осуществляется подготовка документации по планировке территории (граница комплексного развития территории)
граница существующего земельного участка, согласно сведениям ЕГРН

Примечание:

По данным единого государственного реестра объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, перечня выявленных объектов культурного наследия, списка объектов, обладающих признаками объектов культурного наследия, материалов архива управления государственной охраны объектов культурного наследия администрации Краснодарского края, отчёта, объекты культурного наследия (памятники истории и культуры), включенные в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, выявленные объекты культурного наследия, объекты, обладающие признаками объектов культурного наследия, защитные зоны объектов культурного наследия, а также зоны их, защитные зоны объектов культурного наследия на рассматриваемой территории отсутствуют.

						ДПТ-25-07			
						Документация по планировке территории (проект планировки территории и проект межевания территории) в границах комплексного развития территории площадью 2 га по ул. Советов, 13 г. Абинска, Абинского района, Краснодарского края			
Изм.	Кол.уч.	Лист	N док	Подпись	Дата				
						Проект планировки территории Материалы по обоснованию		Стадия ДПТ	Лист 8
Разработал Бережная						07.25		Листов 85	
						Схема границ территорий объектов культурного наследия. М 1:1000		LEVELconsulting ИП Зацепилин С.Г E-mail: levelarh@mail.ru	




Условные обозначения

- граница территории, в отношении которой осуществляется подготовка документации по планировке территории (граница комплексного развития территории)
- граница существующего земельного участка, согласно сведениям ЕГРН
- утверждаемые красные линии
- линии отступа от красных линий в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений
- объекты капитального строительства жилого назначения
- объекты капитального строительства нежилого назначения
- номер по экспликации
- улицы и дороги с асфальтовым покрытием
- проезды
- планируемые улицы и дороги местного значения: улицы в зонах жилой застройки
- Парковка многоуровневая
- Дошкольная образовательная организация
- Спортивный зал
- Реконструируемая трансформаторная подстанция (ТП)
- Реконструируемый остановочный пункт наземного общественного пассажирского транспорта
- дорожный знак остановочный пункт общественного транспорта

Экспликация

- Комплекс среднеэтажных многоквартирных жилых домов с пристроенными помещениями общественно-делового и коммерческого назначения (Литер Л1).
- Многоуровневый паркинг (№ 1) со встроенным-пристроенным спортивным залом площадью не менее 388 кв.м.
- Многоуровневый паркинг (№ 2).
- Многоуровневый паркинг (№ 3).
- Дошкольная образовательная организация на 52 места.

						ДПТ-25-07				
						Документация по планировке территории (проект планировки территории и проект межевания территории) в границах комплексного развития территории площадью 2 га по ул. Советов, 13 г. Абинска, Абинского района, Краснодарского края				
Изм.	Кол.уч	Лист	N док	Подпись	Дата	Проект планировки территории Материалы по обоснованию		Стадия	Лист	Листов
								ДПТ	10	87
Разработал	Бережная				07.25			LEVELconsulting ИП Зацепилин С.Г E-mail: levelarh@mail.ru		
						Вариант планировочного решения застройки территории в соответствии с проектом планировки территории. М 1:1000				