



ООО «Юг-Проект Исследования»

**«Документация по планировке территории (проект планировки и проект межевания), прилегающей к улице Курортной и Темрюкскому заливу в станице Голубицкой Темрюкского района Краснодарского края»**

**ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ**

**Основная часть**

Положения о территориальном планировании

Графическая часть

**36/2021-ДПТ**

**Том 1**

Изм.	№ док.	Подпись	Дата

**г. Краснодар, 2021**



ООО «Юг-Проект Исследования»

**«Документация по планировке территории (проект планировки и проект межевания), прилегающей к улице Курортной и Темрюкскому заливу в станице Голубицкой Темрюкского района Краснодарского края»**

**ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ**

**Основная часть**

Положения о территориальном планировании

Графическая часть

**36/2021-ДПТ**

**Том 1**

Директор

Сусли А.А.

г. Краснодар, 2021

2

Обозначение	Наименование	Примечание
36/2021-ДПТ-С 1	Содержание тома	
36/2021-ДПТ-СГ	Состав градостроительной документации	
36/2021-ДПТ-ПЗ 1	Основная часть Положения о территориальном планировании	
	1 Введение 2 Положение о характеристиках планируемого развития территории, в том числе о плотности и параметрах застройки территории (в пределах, установленных градостроительным регламентом), о характеристиках объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, в том числе объектов, включенных в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программы комплексного развития транспортной инфраструктуры, программы комплексного развития социальной инфраструктуры и необходимых для развития территории в границах элемента планировочной структуры. Для зон планируемого размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения в такое положение включаются сведения о плотности и параметрах застройки территории, необходимые для	

36/2021-ДПТ-С 1

Изм.	Кол.у	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Содержание	Стадия	Лист	Листов
Разработал	Платушихин				07.21		ДПТ	1	3
							ООО "ЮГ-Проект Изыскания"		

Изм.	Кол.у	Лист	№ док.	Подпись	Дата
Разработал	Платушихин				07.21

Взам.инв.№	
------------	--

Подп. и дата	
--------------	--

размещения указанных объектов, а также в целях согласования проекта планировки территории в соответствии настоящего Кодекса информация о планируемых мероприятиях по обеспечению сохранения применительно к территориальным зонам, в которых планируется размещение указанных объектов, фактических показателей обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и фактических показателей территориальной доступности таких объектов для населения

2.1 Положение о характеристиках планируемого развития территории, в том числе о плотности и параметрах застройки территории (в пределах, установленных градостроительным регламентом)

2.2 Характеристика объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур

2.2.1 Характеристика объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения, программы комплексного развития социальной инфраструктуры

2.2.2 Программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программы комплексного развития транспортной инфраструктуры

2.3 Зоны планируемого размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения

3 Положения об очередности планируемого развития территории, содержащие этапы проектирования, строительства, реконструкции объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного

назначения и этапы строительства, реконст-

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №						
Изм.	Кол.у	Лист	№ док.	Подпись	Дата	36/2021-ДПТ-С 1		
							Лист	

рукции необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, в том числе объектов, включенных в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программы комплексного развития транспортной инфраструктуры, программы комплексного развития социальной инфраструктуры  
4 Красные линии

36/2021-ДПТ-ЛИСТ 1

**ГРАФИЧЕСКИЕ МАТЕРИАЛЫ:**

Чертеж планировки территории.  
М 1:2000

Инв. № подл.	Взам. инв. №						Лист
	Подп. и дата						
	36/2021-ДПТ-С 1						
Изм.	Кол.у	Лист	№ док.	Подпись	Дата		

№ Тома	Обозначение	Наименование	Примечание
1	36/2021-ДПТ-ТОМ 1	<b>Проект планировки территории</b> Основная часть Положения о территориальном планировании Графическая часть	
2	36/2021-ДПТ-ТОМ 2	<b>Проект планировки территории</b> Материалы по обоснованию Пояснительная записка Графическая часть	
3	36/2021-ДПТ-ТОМ 3	<b>Проект межевания территории</b> Основная часть Пояснительная записка Чертежи межевания территории Материалы по обоснованию Чертежи	
4	Приложение	Отчёт по инженерным изысканиям	

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №										
									36/2021-ДПТ-СГ			
			Изм.	Кол.у	Лист	№ док.	Подпись	Дата				
	Разработал	Платушихин			07.21	Состав градостроительной документации				Стадия	Лист	Листов
										ДПТ	1	44
										ООО "ЮГ-Проект Изыскания"		

# 1 Введение

Основные положения о планировке территории изложены в ст.42 Градостроительно-го Кодекса Российской Федерации и Нормативах градостроительного проектирования Краснодарского края.

Подготовка проектов планировки территории осуществляется для выделения элементов планировочной структуры, установления границ территорий общего пользования, границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства, определения характеристик и очередности планируемого развития территории.

Документация по планировке территории (проект планировки территории и проект межевания территории) разработана на основе следующих нормативных актов с учетом текущих изменений на момент разработки данного проекта:

- Градостроительного Кодекса Российской Федерации от 29.12.2004 года № 190-ФЗ;
- Земельного кодекса Российской Федерации от 25.10.2001 №136-ФЗ;
- Градостроительного Кодекса Краснодарского края от 21.07.2008 года № 1540-КЗ;
- Свода правил СП 42.13330.2016 «Градостроительство, планировка и застройка городских и сельских поселений», актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*;
- Приказа департамента по архитектуре и градостроительству Краснодарского края от 16.04.2015 № 78 «Об утверждении нормативов градостроительного проектирования Краснодарского края»;
- Сводом правил СП 165.1325800.2014 «Инженерно-технические мероприятия по гражданской обороне», актуализированная редакция СНиП 2.01.51-90;
- ФЗ РФ от 22.07.2008г. № 123-ФЗ Технический регламент о требованиях пожарной безопасности»;
- Правил землепользования и застройки Голубицкого сельского поселения Темрюкского района, утвержденные решением X сессии Совета Голубицкого сельского поселения Темрюкского района II созыва от 19 марта 2010 года №44;
- Генерального плана Голубицкого сельского поселения Темрюкского района, утвержденный решением XLV сессии Совета Голубицкого сельского поселения Темрюкско-

И Inv. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №	Правил землепользования и застройки Голубицкого сельского поселения Темрюкского района, утвержденные решением X сессии Совета Голубицкого сельского поселения Темрюкского района II созыва от 19 марта 2010 года №44;								
			- Генерального плана Голубицкого сельского поселения Темрюкского района, утвержденный решением XLV сессии Совета Голубицкого сельского поселения Темрюкско-								
									36/2021-ДПТ-ПЗ 1		
			Изм.	Колу	Лист	№ док.	Подпись	Дата			
		Разработал	Платушихин		07.21	Положения о территориальном планировании			Стадия	Лист	Листов
									ДПТ	1	44
									ООО "ЮГ-Проект Изыскания"		

го района II созыва от 26 октября 2012г. №232;

- Местных нормативов градостроительного проектирования Голубицкого сельского поселения Темрюкского района Краснодарского края.

**Исходные данные:**

- Постановление администрации муниципального образования Темрюкского района от 22.04.2021г. № 575 «О подготовке документации по планировке территории (проект планировки и проект межевания), прилегающей к улице Курортной и Темрюкскому заливу в станице Голубицкой Темрюкского района Краснодарского края»;

- Техническое задание (Приложение №1 к постановлению администрации муниципального образования Темрюкский район);

- Задание на выполнение инженерных изысканий (Приложение №2 к постановлению администрации муниципального образования Темрюкский район);

- Графический материал (Приложение №3 к постановлению администрации муниципального образования Темрюкский район);

- Сведения управления государственной охраны объектов культурного наследия Краснодарского края;

- Сведения единого государственного реестра недвижимости.

Инов. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №							36/2021-ДПТ-ПЗ 1	Лист
										2
			Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата		



**2 Положение о характеристиках планируемого развития территории, в том числе о плотности и параметрах застройки территории (в пределах, установленных градостроительным регламентом), о характеристиках объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, в том числе объектов, включенных в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программы комплексного развития транспортной инфраструктуры, программы комплексного развития социальной инфраструктуры и необходимых для развития территории в границах элемента планировочной структуры. Для зон планируемого размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения в такое положение включаются сведения о плотности и параметрах застройки территории, необходимые для размещения указанных объектов, а также в целях согласования проекта планировки территории в соответствии настоящего Кодекса информация о планируемых мероприятиях по обеспечению сохранения применительно к территориальным зонам, в которых планируется размещение указанных объектов, фактических показателей обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и фактических показателей территориальной доступности таких объектов для населения**

**2.1 Положение о характеристиках планируемого развития территории, в том числе о плотности и параметрах застройки территории (в пределах, установленных градостроительным регламентом)**

Проект планировки территории прилегающей к улице Курортной и Темрюкскому заливу в станице Голубицкой Темрюкского района Краснодарского края, разработан для выделения элементов планировочной структуры, установления границ территорий общего пользования, границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства, определения характеристик и очередности планируемого развития территории.

Проектом предусматривается размещение шести гостиничных комплексов, обустройство рекреационной зоны (набережная, пляж), а так же развитие транспортного каркаса и инженерной инфраструктуры в границах проектируемой территории.

В соответствии с генеральным планом развития Голубицкого сельского поселения Темрюкского района Краснодарского края, в границах проектируемой территории предусмотрена следующая функциональная зона:

- Зона санитарно-курортных учреждений (территории существующих курортно -

Инов. № подл.	Взам.инв.№					Лист	
	Подп. и дата						
	определения характеристик и очерёдности планируемого развития территории.						
<p>Проектом предусматривается размещение шести гостиничных комплексов, обустройство рекреационной зоны (набережная, пляж), а так же развитие транспортного каркаса и инженерной инфраструктуры в границах проектируемой территории.</p> <p>В соответствии с генеральным планом развития Голубицкого сельского поселения Темрюкского района Краснодарского края, в границах проектируемой территории предусмотрена следующая функциональная зона:</p> <p>- Зона санитарно-курортных учреждений (территории существующих курортно -</p>						36/2021-ДПТ-ПЗ 1	3
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата		

рекреационных объектов).

В границах проектируемой территории в соответствии с генеральным планом развития Голубицкого сельского поселения Темрюкского района Краснодарского края размещение объектов местного значения – не предусматривается.

Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства определены градостроительным регламентом.

Согласно правилам землепользования и застройки Голубицкого сельского поселения Темрюкского района Краснодарского края, проектируемая территория расположена в Зона санаторно-курортного назначения (СК).

1. Основные виды и параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства

Таблица 1

Код вида разрешенного использования	Виды разрешенного использования земельных участков	Виды разрешенного использования объектов капитального строительства	Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства
3.1	коммунальное обслуживание	размещение зданий и сооружений в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами. содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.1.1-3.1.2	<ul style="list-style-type: none"> <li>- минимальная/ максимальная площадь земельных участков – 4/10000 кв.м.;</li> <li>- максимальное количество этажей – не более 2 этажей;</li> <li>- максимальная высота объектов капитального строительства от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа (или конька кровли) - не более 22 м;</li> <li>- минимальные отступы от границ смежных земельных участков – 5 м., от фронтальной границы участка – 5 м. (за исключением линейных объектов);</li> <li>- максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%, за исключением линейных объектов;</li> <li>минимальный процент озеленения 10% от площади земельного участка, за исключением линейных объектов.</li> </ul> <p>не распространяются на линейные объекты</p>

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата	36/2021-ДПТ-ПЗ 1		Лист
								4

3.1.1	предоставление коммунальных услуг	размещение зданий и сооружений, обеспечивающих поставку воды, тепла, электричества, газа, отвод канализационных стоков, очистку и уборку объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, сооружений, необходимых для сбора и плавки снега)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- минимальная/максимальная площадь земельных участков – 4/10000 кв.м.;</li> <li>- максимальное количество этажей – не более 2 этажей;</li> <li>- максимальная высота объектов капитального строительства от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа (или конька кровли) - не более 22 м;</li> <li>-минимальные отступы от границ смежных земельных участков – 5 м., от фронтальной границы участка – 5 м. (за исключением линейных объектов);</li> <li>- максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%, за исключением линейных объектов;</li> <li>минимальный процент озеленения 10% от площади земельного участка, за исключением линейных объектов.</li> </ul> <p>не распространяются на линейные объекты</p>
3.1.2	административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг	размещение зданий, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг	<ul style="list-style-type: none"> <li>- минимальная/максимальная площадь земельных участков – 4/10000 кв.м.;</li> <li>- максимальное количество этажей – не более 2 этажей;</li> <li>- максимальная высота объектов капитального строительства от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа (или конька кровли) - не более 22 м;</li> <li>-минимальные отступы от границ смежных земельных участков – 5 м., от фронтальной границы участка – 5 м. (за исключением линейных объектов);</li> <li>- максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%, за исключением линейных объектов;</li> <li>минимальный процент озеленения 10% от площади земельного участка, за исключением линейных объектов.</li> </ul>

Взам.инв.№

Подп. и дата

Инв. № подл.

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата

36/2021-ДПТ-ПЗ 1

Лист

5

4.7	гостиничное обслуживание	размещение гостиниц, а также иных зданий, используемых с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них	<ul style="list-style-type: none"> <li>- минимальная/максимальная площадь земельного участка – 500 /10 000 кв. м;</li> <li>- минимальные отступы от границ смежных земельных участков – 5 м., от фронтальной границы участка – 5 м.;</li> <li>-максимальное количество этажей зданий – 5 этажа</li> <li>- максимальная высота объектов капитального строительства от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа (или конька кровли) - не более 20 м;</li> <li>- минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 12 м;</li> <li>- максимальный процент застройки в границах земельного участка – 65%.</li> <li>- озеленение территории – не менее 15% от площади земельного участка.</li> </ul>
4.8	развлечения	размещение зданий и сооружений, предназначенных для развлечения. содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 4.8.1 - 4.8.3	<ul style="list-style-type: none"> <li>- минимальная/максимальная площадь земельного участка – 5000/50000 кв. м;</li> <li>- минимальные отступы: от границ участка - 5 м; от фронтальной линии застройки – 5 м.</li> <li>- максимальное количество надземных этажей зданий – 2 этажа;</li> <li>- максимальная высота объектов капитального строительства от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа (или конька кровли) - не более 12 м;</li> <li>- максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%.</li> <li>- минимальный процент озеленения - 15 % от площади земельного участка.</li> </ul>

Взам.инв.№

Подп. и дата

Инв. № подл.

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата

36/2021-ДПТ-ПЗ 1

Лист

6

4.8.1	развлекательные мероприятия	размещение зданий и сооружений, предназначенных для организации развлекательных мероприятий, путешествий, для размещения дискотек и танцевальных площадок, ночных клубов, аквапарков, боулинга, аттракционов и т. п., игровых автоматов (кроме игрового оборудования, используемого для проведения азартных игр), игровых площадок	<ul style="list-style-type: none"> <li>- минимальная/максимальная площадь земельного участка – 5000/50000 кв. м;</li> <li>- минимальные отступы: от границ участка - 5 м; от фронтальной линии застройки – 5 м.</li> <li>- максимальное количество надземных этажей зданий – 2 этажа;</li> <li>- максимальная высота объектов капитального строительства от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа (или конька кровли) - не более 12 м;</li> <li>- максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%.</li> <li>- минимальный процент озеленения - 15 % от площади земельного участка.</li> </ul>
4.8.2	проведение азартных игр	размещение зданий и сооружений, предназначенных для размещения букмекерских контор, тотализаторов, их пунктов приема ставок вне игорных зон	<ul style="list-style-type: none"> <li>- минимальная/максимальная площадь земельного участка – 5000/50000 кв. м;</li> <li>- минимальные отступы: от границ участка - 5 м; от фронтальной линии застройки – 5 м.</li> <li>- максимальное количество надземных этажей зданий – 2 этажа;</li> <li>- максимальная высота объектов капитального строительства от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа (или конька кровли) - не более 12 м;</li> <li>- максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%.</li> <li>- минимальный процент озеленения - 15 % от площади земельного участка.</li> </ul>

Взам.инв.№

Подп. и дата

Инв. № подл.

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата

36/2021-ДПТ-ПЗ 1

Лист

7

4.8.3	проведение азартных игр в игорных зонах	размещение зданий и сооружений в игорных зонах, где допускается размещение игорных заведений, залов игровых автоматов, используемых для проведения азартных игр и игровых столов, а также размещение гостиниц и заведений общественного питания для посетителей игорных зон	<ul style="list-style-type: none"> <li>- минимальная/максимальная площадь земельного участка – 5000/50000 кв. м;</li> <li>- минимальные отступы: от границ участка - 5 м; от фронтальной линии застройки – 5 м.</li> <li>- максимальное количество надземных этажей зданий – 2 этажа;</li> <li>- максимальная высота объектов капитального строительства от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа (или конька кровли) - не более 12 м;</li> <li>- максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%.</li> <li>- минимальный процент озеленения - 15 % от площади земельного участка.</li> </ul>
5.1	спорт	размещение зданий и сооружений для занятия спортом. содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 5.1.1 - 5.1.7	<ul style="list-style-type: none"> <li>- минимальная/максимальная площадь земельного участка – 5000/50000 кв. м;</li> <li>- минимальные отступы от границ смежных земельных участков – 5 м, от фронтальной границы участка – 5 м;</li> <li>- максимальное количество этажей зданий – 3 этажа;</li> <li>- максимальная высота объектов капитального строительства от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа (или конька кровли) - не более 25 м;</li> <li>- максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%.</li> <li>- минимальный процент озеленения - 15 % от площади земельного участка.</li> </ul>

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата	36/2021-ДПТ-ПЗ 1		Лист
								8

5.1.1	обеспечение спортивно-зрелищных мероприятий	размещение спортивно-зрелищных зданий и сооружений, имеющих специальные места для зрителей от 500 мест (стадионов, дворцов спорта, ледовых дворцов, ипподромов)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- минимальная/максимальная площадь земельного участка – 5000/50000 кв. м;</li> <li>- минимальные отступы от границ смежных земельных участков – 5 м, от фронтальной границы участка – 5 м;</li> <li>- максимальное количество этажей зданий – 3 этажа;</li> <li>- максимальная высота объектов капитального строительства от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа (или конька кровли) - не более 25 м;</li> <li>- максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%.</li> <li>- минимальный процент озеленения - 15 % от площади земельного участка.</li> </ul>
5.1.2	обеспечение занятий спортом в помещениях	размещение спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов, физкультурно-оздоровительных комплексов в зданиях и сооружениях	<ul style="list-style-type: none"> <li>- минимальная/максимальная площадь земельного участка – 5000/50000 кв. м;</li> <li>- минимальные отступы от границ смежных земельных участков – 5 м, от фронтальной границы участка – 5 м;</li> <li>- максимальное количество этажей зданий – 3 этажа;</li> <li>- максимальная высота объектов капитального строительства от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа (или конька кровли) - не более 25 м;</li> <li>- максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%.</li> <li>- минимальный процент озеленения - 15 % от площади земельного участка.</li> </ul>
5.1.3	площадки для занятий спортом	размещение площадок для занятия спортом и физкультурой на открытом воздухе (физкультурные площадки, беговые дорожки, поля для спортивной игры)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- минимальная/максимальная площадь земельного участка – 5000/50000 кв. м;</li> <li>- минимальные отступы от границ смежных земельных участков – 5 м, от фронтальной границы участка – 5 м;</li> <li>- максимальное количество этажей зданий – 3 этажа;</li> <li>- максимальная высота объектов капитального строительства от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа (или конька кровли) - не более 25 м;</li> <li>- максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%.</li> <li>- минимальный процент озеленения - 15 % от площади земельного участка.</li> </ul>

Взам.инв.№

Подп. и дата

Инв. № подл.

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата

36/2021-ДПТ-ПЗ 1

Лист

9

5.1.4	оборудованные площадки для занятий спортом	размещение сооружений для занятия спортом и физкультурой на открытом воздухе (теннисные корты, автодромы, мотодромы, трамплины, спортивные стрельбища)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- минимальная/максимальная площадь земельного участка – 5000/50000 кв. м;</li> <li>- минимальные отступы от границ смежных земельных участков – 5 м, от фронтальной границы участка – 5 м;</li> <li>- максимальное количество этажей зданий – 3 этажа;</li> <li>- максимальная высота объектов капитального строительства от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа (или конька кровли) - не более 25 м;</li> <li>- максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%.</li> <li>- минимальный процент озеленения - 15 % от площади земельного участка.</li> </ul>
5.1.5	водный спорт	размещение спортивных сооружений для занятия водными видами спорта (причалы и сооружения, необходимые для организации водных видов спорта и хранения соответствующего инвентаря)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- минимальная/максимальная площадь земельного участка – 5000/50000 кв. м;</li> <li>- минимальные отступы от границ смежных земельных участков – 5 м, от фронтальной границы участка – 5 м;</li> <li>- максимальное количество этажей зданий – 3 этажа;</li> <li>- максимальная высота объектов капитального строительства от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа (или конька кровли) - не более 25 м;</li> <li>- максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%.</li> <li>- минимальный процент озеленения - 15 % от площади земельного участка.</li> </ul>
5.1.6	авиационный спорт	размещение спортивных сооружений для занятия авиационными видами спорта (ангары, взлетно-посадочные площадки и иные сооружения, необходимые для организации авиационных видов спорта и хранения соответствующего инвентаря)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- минимальная/максимальная площадь земельного участка – 5000/50000 кв. м;</li> <li>- минимальные отступы от границ смежных земельных участков – 5 м, от фронтальной границы участка – 5 м;</li> <li>- максимальное количество этажей зданий – 3 этажа;</li> <li>- максимальная высота объектов капитального строительства от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа (или конька кровли) - не более 25 м;</li> <li>- максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%.</li> <li>- минимальный процент озеленения - 15 % от площади земельного участка.</li> </ul>

Взам.инв.№

Подп. и дата

Инв. № подл.

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата

36/2021-ДПТ-ПЗ 1

Лист

10



5.1.7	спортивные базы	размещение спортивных баз и лагерей, в которых осуществляется спортивная подготовка длительно проживающих в них лиц	<ul style="list-style-type: none"> <li>- минимальная/максимальная площадь земельного участка – 5000/50000 кв. м;</li> <li>- минимальные отступы от границ смежных земельных участков – 5 м, от фронтальной границы участка – 5 м;</li> <li>- максимальное количество этажей зданий – 3 этажа;</li> <li>- максимальная высота объектов капитального строительства от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа (или конька кровли) - не более 25 м;</li> <li>- максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%.</li> <li>- минимальный процент озеленения - 15 % от площади земельного участка.</li> </ul>
5.2.1	туристическое обслуживание	размещение пансионатов, туристических гостиниц, кемпингов, домов отдыха, не оказывающих услуги по лечению, а также иных зданий, используемых с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них; размещение детских лагерей	<ul style="list-style-type: none"> <li>- минимальная/максимальная площадь земельного участка – 100/100000 кв. м;</li> <li>- минимальные отступы от границ смежных земельных участков – 3 м, от фронтальной границы участка – 5 м;</li> <li>- максимальное количество этажей зданий – 5 этажа;</li> <li>- максимальная высота объектов капитального строительства от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа (или конька кровли) - не более 20 м;</li> <li>- максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50%.</li> <li>- минимальный процент озеленения - 25% от площади земельного участка.</li> </ul>

Взам.инв.№

Подп. и дата

Инв. № подл.

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата

36/2021-ДПТ-ПЗ 1

Лист

11

9.2	курортная деятельность	использование, в том числе с их извлечением, для лечения и оздоровления человека природных лечебных ресурсов (месторождения минеральных вод, лечебные грязи, рапой лиманов и озер, особый климат и иные природные факторы и условия, которые используются или могут использоваться для профилактики и лечения заболеваний человека), а также охрана лечебных ресурсов от истощения и уничтожения в границах первой зоны округа горно-санитарной или санитарной охраны лечебно-оздоровительных местностей и курорта	регламенты не устанавливаются
9.2.1	санаторная деятельность	размещение санаториев, профилакториев, бальнеологических лечебниц, грязелечебниц, обеспечивающих оказание услуги по лечению и оздоровлению населения; обустройство лечебно-оздоровительных местностей (пляжи, бюветы, места добычи целебной грязи); размещение лечебно-оздоровительных лагерей	<ul style="list-style-type: none"> <li>- минимальная/максимальная площадь земельного участка – 5000/100 000 кв. м;</li> <li>- минимальные отступы от границ смежных земельных участков – 5 м, от фронтальной границы участка – 5 м;</li> <li>- максимальное количество этажей зданий – 5 этажа;</li> <li>- максимальная высота объектов капитального строительства от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа (или конька кровли) - не более 30 м;</li> <li>- максимальный процент застройки в границах земельного участка – 40%.</li> <li>- минимальный процент озеленения - 15 % от площади земельного участка.</li> </ul>

Взам.инв.№

Подп. и дата

Инв. № подл.

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата

36/2021-ДПТ-ПЗ 1

Лист

12

5.2.	природно-познавательный туризм	размещение баз и палаточных лагерей для проведения походов и экскурсий по ознакомлению с природой, пеших и конных прогулок, устройство троп и дорожек, размещение щитов с познавательными сведениями об окружающей природной среде; осуществление необходимых природоохранных и природовосстановительных мероприятий	<ul style="list-style-type: none"> <li>- минимальная/максимальная площадь земельного участка – 500/10 000 кв. м;</li> <li>- минимальные отступы от границ смежных земельных участков – 5 м, от фронтальной границы участка – 5 м;</li> <li>- максимальное количество этажей зданий – 3 этажа;</li> <li>- максимальная высота объектов капитального строительства от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа (или конька кровли) - не более 12 м;</li> <li>- максимальный процент застройки в границах земельного участка – 40%.</li> <li>- минимальный процент озеленения - 25% от площади земельного участка.</li> </ul>
5.5	поля для гольфа или конных прогулок	обустройство мест для игры в гольф или осуществления конных прогулок, в том числе осуществление необходимых земляных работ и размещения вспомогательных сооружений; размещение конноспортивных манежей, не предусматривающих устройство трибун	градостроительные регламенты не устанавливаются
12.0	земельные участки (территории) общего пользования	земельные участки общего пользования. содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 12.0.1 - 12.0.2	не установлены в соответствии с ч. 4, ст. 36 градостроительного кодекса Российской Федерации.

Взам.инв.№

Подп. и дата

Инв. № подл.

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата

36/2021-ДПТ-ПЗ 1

Лист

13

12.0.1	улично-дорожная сеть	<p>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;</p> <p>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</p>	не установлены в соответствии с ч. 4, ст. 36 градостроительного кодекса Российской Федерации.
--------	----------------------	--	---

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

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата

12.0.2	благоустройство территории	размещение декоративных, технических, планировочных, конструктивных устройств, элементов озеленения, различных видов оборудования и оформления, малых архитектурных форм, некапитальных нестационарных строений и сооружений, информационных щитов и указателей, применяемых как составные части благоустройства территории, общественных туалетов	не установлены в соответствии с ч. 4, ст. 36 градостроительного кодекса Российской Федерации.
--------	----------------------------	--	---

2. Условные виды и параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства

Таблица 2

Код вида разрешенного использования	Виды разрешенного использования земельных участков	Виды разрешенного использования объектов капитального строительства	Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства
4.6	Общественное питание	Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- минимальная/максимальная площадь земельного участка – 500/10 000 кв. м;</li> <li>- минимальные отступы от границ смежных земельных участков – 5 м., от фронтальной границы участка – 5 м.;</li> <li>- максимальное количество этажей зданий – 3 этажа;</li> <li>- максимальная высота объектов капитального строительства от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа (или конька кровли) - не более 12 м;</li> <li>- максимальный процент застройки в границах земельного участка – 65%.</li> <li>- минимальный процент озеленения - 10% от площади земельного участка.</li> </ul>

Изм. № подл.

Подп. и дата

Взам. инв. №

Изм. № подл.

36/2021-ДПТ-ПЗ 1

Лист

15

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата

4.10	Выставочно-ярмарочная деятельность	Размещение объектов капитального строительства, сооружений, предназначенных для осуществления выставочно-ярмарочной и конгрессной деятельности, включая деятельность, необходимую для обслуживания указанных мероприятий (застройка экспозиционной площади, организация питания участников мероприятий)	<ul style="list-style-type: none"> <li>-минимальная/максимальная площадь земельных участков –5000/50000 кв.м.</li> <li>- минимальные отступы от границ участка - 5 м, от фронтальной границы земельного участка -5 м;</li> <li>-максимальное количество этажей —3 этажей;</li> <li>- максимальная высота объектов капитального строительства от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа (или конька кровли) - не более 12 м;</li> <li>- максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%.</li> </ul> <p>Минимальный процент озеленения - 15% от площади земельного участка.</p>
5.0	Отдых (рекреация)	<p>Обустройство мест для занятия спортом, физической культурой, пешими или верховыми прогулками, отдыха и туризма, наблюдения за природой, пикников, охоты, рыбалки и иной деятельности;</p> <p>создание и уход за городскими лесами, скверами, прудами, озерами, водохранилищами, пляжами, а также обустройство мест отдыха в них.</p> <p>Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 5.1 - 5.5</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- минимальная/максимальная площадь земельного участка– 500/50000 кв. м;</li> <li>- минимальные отступы от границ смежных земельных участков – 5 м, от фронтальной границы участка – 5 м;</li> <li>- максимальное количество этажей зданий – 3 этажа;</li> <li>- максимальная высота объектов капитального строительства от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа (или конька кровли) - не более 25 м;</li> <li>- максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%.</li> <li>- минимальный процент озеленения - 15 % от площади земельного участка.</li> </ul>

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

Таблица 3

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата	36/2021-ДПТ-ПЗ 1		Лист
								16

Виды разрешенного использования	Предельные параметры разрешенного строительства
<p>Автостоянки для парковки автомобилей посетителей.</p>	<p>Минимальная/максимальная площадь земельных участков – принимать в соответствии с основным видом разрешенного использования земельного участка.</p> <p>Размеры земельных участков автостоянок на одно место должны быть:</p> <p>для легковых автомобилей - 25 кв. м;</p> <p>для автобусов - 40 кв. м;</p> <p>для велосипедов - 0,9 кв. м.</p> <p>На открытых автостоянках около объектов социальной инфраструктуры, объектов общественно-деловой застройки на расстоянии не далее 50 м от входа, следует выделять до 10 процентов мест (но не менее одного места) для специального автотранспорта инвалидов с учетом ширины зоны для парковки не менее 3,5 м.</p> <p>Автостоянки для парковки автомобилей посетителей следует предусматривать в границах отведенного земельного участка в количестве, установленном местными нормативами градостроительного проектирования. В исключительных случаях допускается размещать автостоянки для парковки автомобилей за пределами границ участка при получении согласования соответствующих органов и организаций.</p> <p>Остальные предельные параметры застройки (отступы от границ земельного участка, максимальный процент застройки, отступ от красной линии максимальное количество этажей) принимать в соответствии с основным видом разрешенного использования земельного участка. Для линейных объектов регламенты не устанавливаются.</p>
<p>Площадки для сбора твердых бытовых отходов.</p>	<p>Минимальная/максимальная площадь земельных участков – принимать в соответствии с основным видом разрешенного использования земельного участка.</p> <p>Расстояние от площадок с контейнерами до окон жилых домов, границ участков детских, лечебных учреждений, мест отдыха должны быть не менее 20 м, и не более 100 м.</p> <p>Общее количество контейнеров не более 5 шт.</p> <p>Высота - не более 2 м.</p> <p>Остальные предельные параметры застройки (отступы от границ земельного участка, максимальный процент застройки, отступ от красной линии) принимать в соответствии с основным видом разрешенного использования земельного участка.</p>

Изм. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата

36/2021-ДПТ-ПЗ 1

Лист

17

Общественные туалеты	<p>Минимальная/максимальная площадь земельных участков – принимать в соответствии с основным видом разрешенного использования земельного участка.</p> <p>Минимальное расстояние от туалета , при отсутствии централизованной канализации, до источника водоснабжения (колодца) - не менее 25 м.</p> <p>Остальные предельные параметры застройки (отступы от границ земельного участка, максимальный процент застройки) принимать в соответствии с основным видом разрешенного использования земельного участка.</p>
Объекты инженерно-технического обеспечения и линейные объекты вспомогательного инженерного назначения (газопроводы, линии электроснабжения, водопроводы, линии связи), индивидуальные резервуары для хранения воды, скважины для забора воды, индивидуальные колодцы, бассейны.	<p>Минимальная/максимальная площадь земельных участков – принимать в соответствии с основным видом разрешенного использования земельного участка.</p> <p>Расстояние от фундаментов зданий и сооружений :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- водопровод и напорная канализация -5 м,</li> <li>- самотечная канализация (бытовая и дождевая)-3м.</li> </ul> <p>Остальные предельные параметры застройки (отступы от границ земельного участка, максимальный процент застройки, отступ от красной линии максимальное количество этажей) принимать в соответствии с основным видом разрешенного использования земельного участка. Для линейных объектов регламенты не устанавливаются.</p>

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата	36/2021-ДПТ-ПЗ 1	Лист 18
Инов. № подл.	Подп. и дата	Взам.инв.№					



Фонтаны, малые архитектурные формы; мемориальные комплексы (без захоронений); естественные и искусственные водоемы; спортивные и игровые площадки; места для пикников; велосипедные и прогулочные дорожки; элементы благоустройства; специализированные технические средства оповещения и информации; общественные туалеты, раздевалки; пункты проката; пешеходные переходы, надземные и подземные; автомобильные дороги общего и не общего пользования, защитные дорожные сооружения, элементы обустройства автомобильных дорог, искусственные дорожные сооружения, подъездные пути (площадки).

Минимальная/максимальная площадь земельных участков – принимать в соответствии с основным видом разрешенного использования земельного участка.

Максимальная высота объектов и сооружений -25 м.

Минимальный отступ от границ земельного участка и красной линии -5 м.

Минимальное расстояние от туалета, при отсутствии централизованной канализации, до источника водоснабжения (колодца) - не менее 25 м.

#### Примечание:

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

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата	36/2021-ДПТ-ПЗ 1	Лист
							19

также технические регламенты, градостроительные и строительные нормы и Правила.

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

Размещать здания необходимо с учетом плана желтых линий (границы максимально допустимых зон возможного распространения завалов (обрушений) зданий (сооружений, строений) в результате разрушительных землетрясений, иных бедствий природного или техногенного характера), ширины проездов для обеспечения беспрепятственного ввода и передвижения сил и средств ликвидации чрезвычайных ситуаций, а также размещения пожарных гидрантов на свободной от возможных завалов территории в соответствии со СНиП 2.01.51-90.

### Плотность застройки территории

Плотность застройки жилых, общественно-деловых и смешанных зон следует принимать в соответствии с региональными градостроительными нормативами с учетом установленного зонирования территории, типа и этажности застройки, дифференциации территории по градостроительной ценности, состояния окружающей среды, природно-климатических и других местных условий.

Предельные значения коэффициентов застройки и коэффициентов плотности застройки территории кварталов (микрорайонов) жилых, общественно-деловых и смешанных зон приведены в приложении Г, СП 42.13330.2016 Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений.

Коэффициент застройки ( $K_z$ ) - отношение территории земельного участка, которая может быть занята зданиями, ко всей площади участка (в процентах).

Коэффициент плотности застройки ( $K_{пз}$ ) - отношение площади всех этажей зданий и сооружений к площади участка

Проектом предусматривается размещение **шести** гостиничных комплексов.

Изм. инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №	<p>Коэффициент плотности застройки (Кпз) - отношение площади всех этажей зданий и сооружений к площади участка</p> <p>Проектом предусматривается размещение <b>шести</b> гостиничных комплексов.</p>					
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата	36/2021-ДПТ-ПЗ 1		Лист
								20

### Комплекс 1

Площадь земельного участка: 42577 м2 (4,26 га)

Этажность: 5

Коэффициент застройки: 0,28 (11965,1м2/4,24га)

Коэффициент плотности застройки: 1,25 (59825,5м2/4,8га)

## Комплекс 2

Площадь земельного участка: 10387м2 (1,04 га)

Этажность: 5

Коэффициент застройки: 0,27 (2852,65м2/1,04га)

Коэффициент плотности застройки: 1,37 (14263,25 м2/1,04га)

### Комплекс 3

Площадь земельного участка : 15619 м2 (1,56 га)

Этажность: 3-5

Коэффициент застройки: 0,33 (4900м2/1,50га)

Коэффициент плотности застройки: 1,18 (17740м2/1,50га)

### Комплекс 4 (мини гостиницы)

Сумма площади земельных участков: 51347 м2 (5,13 га)

Этажность:1-3

Исходя из расчета, что максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50%, следует:

Коэффициент застройки: 0,5 (25748,5м2/5,1га)

Коэффициент плотности застройки: 1,5 (77244 м2/5,1га)

### Комплекс 5

Площадь земельного участка: 45031м2 (4,5 га)

Этажность:5

Коэффициент застройки: 0,27 (12832,03м2/4,8га)

Коэффициент плотности застройки: 1,22 (58424,15 м2/4,8га)

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

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата

Комплекс 6

Площадь земельного участка : 27794 м2 (2,78 га)

Этажность: 5

Коэффициент застройки: 0,34 (6943,21м2/2,03га)

Коэффициент плотности застройки: 1,71 (34716,05м2/2,03га)

Данным проектом не превышаются предельные значения коэффициентов застройки и коэффициентов плотности застройки территории.

Для специализированной общественной застройки, коэффициент застройки 0,8, коэффициент плотности застройки 2,4.

Расчет плотности населения.

Расчет плотности населения не приводится ввиду размещения исключительно гостиничных комплексов с объектами общественно-делового назначения

**2.2 Характеристика объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур**

**2.2.1 Характеристика объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения, программы комплексного развития социальной инфраструктуры**

В границах проектируемой территории предполагается выделение границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства:

- объектов туристического обслуживания – **шесть комплексов** (размещение пансионатов, туристических гостиниц, кемпингов, домов отдыха, не оказывающих услуги по лечению, а также иных зданий, используемых с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них; размещение детских лагерей;
- объектов инженерной инфраструктуры;
- объектов транспорта;

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата	36/2021-ДПТ-ПЗ 1	Лист 22
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата		
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата		

- объектов благоустройства территории (набережная, пляж).

В границах проектируемой территории не предусматривается размещение объектов капитального строительства жилого, производственного назначения, а так же объектов социальной инфраструктуры.

### Баланс территории

Таблица 4

№	Наименование	Показатели	Процентное соотношение, %
		га	
1	Площадь территории в границах проектирования, из них:	<b>28,2</b>	<b>100</b>
1.1	Территория объектов туристического обслуживания	19,3	68,5
1.2	Территория благоустройства (набережная, пляж)	4,6	16,3
1.3	Территория объектов инженерной инфраструктуры	1,9	6,7
1.4	Территория улично-дорожной сети	2,4	8,5

### Основные технико-экономические показатели

Площадь земельного участка (для размещения объектов туристического обслуживания): 14,2 га (Комплекс 1,2,3,5,6)

Этажность: 3-5

Площадь номерного фонда: 124184 м<sup>2</sup>

Площадь помещений общественного назначения: 12646м<sup>2</sup>

Номерной фонд: 1883 шт

Количество единовременно проживающих людей: 1883

Машино места: 991 шт

Работники: 277 шт

Сумма площади земельного участка (для размещения гостевых домов): 5,1га (Комплекс 4)

Из расчета парковок для гостевых домов - не менее двух машино-мест на 1 объект, итого -197 машино-мест

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата	36/2021-ДПТ-ПЗ 1	Лист
							23

Таблица 5

№ п/п	Показатели	Единицы измере- ния	Современное состояние на 2021г.	Расчетный срок
1	2	3	4	5
Обязательные				
1.	Территория			
1.1	Площадь проектируемой территории, всего	га	28,2	28,2
	в том числе территории:			
	жилых зон (кварталы, микрорайоны и другие)	га/%	19,3/68,5%	19,3/68,5%
	из них:			
	многоэтажная застройка		Отсутствует	Не предусматривается
	4 - 5-этажная застройка		Отсутствует	Не предусматривается
	малоэтажная застройка		Отсутствует	Не предусматривается
	в том числе:			
	малоэтажные жилые дома с приквартирными земельными участками		Отсутствует	Не предусматривается
	индивидуальные жилые дома с приусадебными земельными участками		Отсутствует	Не предусматривается
	объектов социального и культурно-бытового обслуживания населения (кроме микрорайонного значения)		Отсутствует	Не предусматривается
	рекреационных зон (набережные, пляжи)		4,6/16,3%	4,6/16,3%
	зон инженерной и транспортной инфраструктуры		4,3/15,2%	4,3/15,2%
	производственных зон			
	иных зон – <b>Зона санитарно-курортных учреждений</b>		Отсутствует	Не предусматривается
	для размещения объектов туристического обслуживания		19,3/68,5%	19,3/68,5%

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата	36/2021-ДПТ-ПЗ 1		Лист
								24

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам.инв.№

Лист
25

№ п/п	Показатели	Единицы измере- ния	Современное состояние на 2021г.	Расчетный срок
1	2	3	4	5
Обязательные				
3.1	Общая площадь жилых домов	тыс. кв. м общей площади квартир	-	-
3.2	Средняя этажность застройки	этаж	-	-
3.3	Существующий сохраняемый жилищный фонд	тыс. кв. м общей площади квартир	-	-
3.4	Убыль жилищного фонда, всего в том числе:  государственного и муниципального частного	тыс. кв. м общей площади квартир	-	-
3.5	Из общего объема убыли жилищного фонда убыль:  по техническому состоянию по реконструкции  по другим причинам (организация санитарно- защитных зон, переоборудование и пр.)		-  -  -	-  -  -

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

						36/2021-ДПТ-ПЗ 1	Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата		26



№ п/п	Показатели	Единицы измере- ния	Современное состояние на 2021г.	Расчетный срок
1	2	3	4	5
Обязательные				
3.6	Новое жилищное строительство, всего в том числе:  малоэтажное из них:  малоэтажные жилые дома с приквартир- ными земельными участками  индивидуальные жилые дома с приусадебными земельными участками  4 - 5-этажная застройка многоэтажная застройка	тыс. кв. м общей площади квар- тир/%	-  -  -  -	Не предусмат- ривается  Не предусмат- ривается  Не предусмат- ривается  Не предусмат- ривается

**Комплекс 1**

Площадь земельного участка: 4,26 га

Этажность: 5

Площадь номерного фонда: 37124,32 м2

Площадь помещений общественного назначения: 3600,06м2

Номерной фонд: 567 шт

Количество единовременно проживающих людей: 567

Коэффициент застройки: 0,28 (11965,1м2/4,24га)

Коэффициент плотности застройки: 1,25 (59825,5м2/4,8га)

Машино места: 329 м/мест

Работники: 74 чел.

**Комплекс 2**

Площадь земельного участка: 1,04 га

Этажность: 5

Площадь номерного фонда: 9392,56м2

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата	36/2021-ДПТ-ПЗ 1	Лист
							27

Площадь помещений общественного назначения: 600,01м2  
Номерной фонд: 138 шт  
Количество единовременно проживающих людей: 138  
Коэффициент застройки: 0,27 (2852,65м2/1,04га)  
Коэффициент плотности застройки: 1,37 (14263,25 м2/1,04га)  
Машино места: 83шт  
Работники: 19 чел.

**Комплекс 3**

Площадь земельного участка : 1,56 га  
Этажность: 3-5  
Площадь номерного фонда: 20000м2  
Площадь помещений общественного назначения: 2000м2  
Номерной фонд: 208 шт  
Количество единовременно проживающих людей: 208  
Коэффициент застройки: 0,33 (4900м2/1,50га)  
Коэффициент плотности застройки: 1,18 (17740м2/1,50га)  
Машино места: 66 шт  
Работники: 19 шт

**Комплекс 4**

Комплекс 4 представлен отдельными земельными участками с целью размещения гостевых домов (мини гостиниц).

Сумма площади земельных участков: 5,13 га  
Этажность:1-2  
Номерной фонд: 220 шт  
Количество единовременно проживающих людей: 220  
Плотность застройки территории, исходя из расчета, что максимальный процент застройки в границах земельного участка не должен превышать 50%  
Коэффициент застройки: 0,5 (25748,5м2/5,1га)  
Коэффициент плотности застройки: 1,5 (77244 м2/5,1га)

Инов. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №	Стажность: 12							
			Номерной фонд: 220 шт							
			Количество единовременно проживающих людей: 220							
Плотность застройки территории, исходя из расчета, что максимальный процент застройки в границах земельного участка не должен превышать 50%										
Коэффициент застройки: 0,5 (25748,5м2/5,1га)										
Коэффициент плотности застройки: 1,5 (77244 м2/5,1га)										
									36/2021-ДПТ-ПЗ 1	Лист
										28
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата					

**Комплекс 5**

Площадь земельного участка: 4,5 га  
Этажность:5  
Площадь номерного фонда: 35256,23 м2  
Площадь помещений общественного назначения: 4645,98м2  
Номерной фонд: 600 шт  
Количество единовременно проживающих, людей: 600  
Коэффициент застройки: 0,27 (12832,03м2/4,8га)  
Коэффициент плотности застройки: 1,22 (58424,15 м2/4,8га)  
Машино места: 320 м/мест  
Работники: 123 чел.

**Комплекс 6**

Площадь земельного участка : 2,78 га  
Этажность: 5  
Площадь номерного фонда: 22410,52м2  
Площадь помещений общественного назначения: 1800,03м2  
Номерной фонд: 370 шт  
Количество единовременно проживающих людей: 370  
Коэффициент застройки: 0,34 (6943,21м2/2,03га)  
Коэффициент плотности застройки: 1,71 (34716,05м2/2,03га)  
Машино места: 193шт  
Работники: 42шт

Инов. № подл.	Подп. и дата	Взам.инв.№							36/2021-ДПТ-ПЗ 1	Лист
										29
			Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата		

## 2.2.2 Программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программы комплексного развития транспортной инфраструктуры

### Транспортная инфраструктура.

Все заложенные в проекте решения выполнены с учетом транспортной инфраструктуры, предусмотренной генеральным планом Голубицкого сельского поселения.

Основной транспортной осью Голубицкого сельского поселения является проходящая с востока на запад автодорога регионального значения «г. Темрюк – ст. Фонталовская» III технической категории.

Подъезд к проектируемой территории предусматривается с перспективной дороги, проходящей с юго-запада на северо-восток от автодороги регионального значения.

Проектом предусматривается продление ул. Берюзовой ст. Голубицкой вдоль проектируемого участка с присоединением к перспективной дороге. Так же предусматривается сеть проездов с юга на север к Азовскому морю, вдоль гостиничных комплексов.

### Обеспеченность комплекса гостиниц парковочными местами.

В соответствии с местными нормативами градостроительного проектирования Голубицкого сельского поселения Темрюкского района Краснодарского края расчет машино-мест принимается по табл. 70 - для гостиниц (туристские и курортные) на 100 отдыхающих и обслуживающего персонала 29 машино-мест.

#### Комплекс 1

Количество одновременно проживающих людей: 567

Работники: 74 чел.

*Расчет машино-мест:*

Номера(567) + обслуживающий персонал(74)

Для расчета м/м принимаем 641 человек

$29 \text{ м/м} * 6,41 = 186 \text{ м/м}$

**Проектом принимается 329 машино-мест**

Инов. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №	<div>Номера(567) + обслуживающий персонал(74)</div> <div>Для расчета м/м принимаем 641 человек</div> <div>29м/м*6,41=186 м/м</div> <div>Проектом принимается 329 машино-мест</div>					
						36/2021-ДПТ-ПЗ 1		Лист
								30
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата			

Комплекс 2

Количество одновременно проживающих людей: 138

Работники: 19 чел.

*Расчет машино-мест*

Номера(138) + обслуживающий персонал(19)

Для расчета м/мест принимаем 157 человек

$$29\text{м/м} \cdot 1,57 = 46 \text{ м/мест}$$

**Проектом принимается 83 машино-места**

Комплекс 3

Количество одновременно проживающих людей: 208

Работники: 19 чел.

*Расчет машино-мест*

Номера(208) + обслуживающий персонал (19)

Для расчета м/мест принимаем 227 человек

$$29\text{м/м} \cdot 2,27 = 66 \text{ м/мест}$$

**Проектом принимается 66 машино-мест**

Комплекс 4

Из расчета – гостевые дома на 1 объект не менее 2 машино-мест

**Проектом принимается 197 машино-мест**

Комплекс 5

Количество одновременно проживающих людей: 600

Работники: 123 чел.

*Расчет машино-мест*

Номера(600) + обслуживающий персонал(123)

Для расчета м/мест принимаем 723 человек

$$29\text{м/м} \cdot 7,23 = 210 \text{ м/мест}$$

**Проектом принимается 320 машино-мест**

Инов. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата

36/2021-ДПТ-ПЗ 1

Лист

31

Комплекс 6

Количество единовременно проживающих людей: 370

Работники: 42 чел.

*Расчет машино-мест*

Номера(370) + обслуживающий персонал(42)

Для расчета м/мест принимаем 412 человек

$29\text{м/м} \cdot 4,12 = 120\text{ м/мест}$

**Проектом принимается 193 машино-места**

Организация движения общественного транспорта

Система общественного пассажирского транспорта обеспечивает функциональную целостность и взаимосвязанность всех основных структурных элементов территории с учетом перспектив развития.

При разработке организации транспортного обслуживания населения проектом учитывается быстрота, комфорт и безопасность транспортных передвижений жителей микро-района.

Проектом предусматривается движение общественного транспорта по магистральным улицам районного значения, а так же по перспективной дороге до ул. Берюзовой.

Расстояние между остановочными пунктами общественного пассажирского транспорта принято не более 500 м.

**Коммунальная инфраструктура****Водоснабжение**

В настоящее время хозяйственно-питьевое водоснабжение Голубицкого сельского поселения осуществляется от 6 артезианских скважин. Так же в состав водозаборных сооружений входят насосные станции II подъема и резервуары чистой воды.

Источником водоснабжения объектов капитального строительства в границах проектируемой территории приняты подземные воды водозабора в соответствии с утвержденными запасами.

Инов. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №	<p>поселения осуществляется от 6 артезианских скважин. Так же в состав водозаборных сооружений входят насосные станции II подъема и резервуары чистой воды.</p> <p>Источником водоснабжения объектов капитального строительства в границах проектируемой территории приняты подземные воды водозабора в соответствии с утвержденными запасами.</p>						36/2021-ДПТ-ПЗ 1	Лист
										32
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата					

### Водоотведение

В настоящее время в ст.Голубицкой отсутствует централизованная система канализации. Проектом предусматривается обслуживание объектов капитального строительства в границах проектируемой территории за счет септиков. Вывоз жидких отходов производится на очистные сооружения города Темрюка. В северо-восточной части ст.Голубицкой предусмотрена локальная канализация базы отдыха «Лада», сточные воды от которой канализационной насосной станцией по напорному коллектору подаются на очистные сооружения канализации г.Темрюк.

### Газоснабжение

Источником газоснабжения станицы Голубицкой в настоящее время является ГРС г.Темрюк.

Проектом предусматривается подключение объектов капитального строительства в границах проектируемой территории к указанной ГРС.

### Теплоснабжение

Источниками теплоснабжения объектов капитального строительства в границах проектируемой территории предусматриваются автономные газовые котлы.

### Электроснабжение

Энергоснабжение района обеспечивается районными электрическими сетями ОАО «Кубаньэнерго» филиал «Славянские электрические сети» Темрюкский производственный участок.

Основные объекты электроснабжения в настоящий момент находятся в собственности ОАО «Кубаньэнерго».

Питающей электроподстанцией поселения является ПС «Голубицкая».

Высоковольтное напряжение распределяется до КТП по ЛЭП с проводами.

Низковольтное напряжение распределяется от КТП

Проектом предусматривается подключение к КТП.

Проектом предусматривается переустройство сетей инженерно-технического обеспечения.

**Проектом предусматривается выделение территории, площадью 1,9 га для перспективного размещения объектов инженерной инфраструктуры.**

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

### 2.3 Зоны планируемого размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения

В соответствии со схемами территориального планирования Краснодарского края и Темрюкского района объекты регионального и федерального значения в границах проектируемой территории отсутствуют и не предусматриваются.

В границах проектируемой территории в соответствии с генеральным планом развития Голубицкого сельского поселения Темрюкского района Краснодарского края размещение объектов местного значения – не предусматривается.

В соответствии с генеральным планом развития Голубицкого сельского поселения Темрюкского района Краснодарского края, в границах проектируемой территории предусмотрена следующая функциональная зона:

- Зона санитарно-курортных учреждений (территории существующих курортно - рекреационных объектов).

Сведения о плотности и параметрах застройки территории, необходимые для размещения указанных объектов федерального, регионального значения, а также в целях согласования проекта планировки территории в соответствии с частью 12.7 статьи 45 настоящего Кодекса информация о планируемых мероприятиях по обеспечению сохранения применительно к территориальным зонам, в которых планируется размещение указанных объектов, фактических показателей обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и фактических показателей территориальной доступности таких объектов для населения не приводятся.

Инов. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №							36/2021-ДПТ-ПЗ 1	Лист
										34
			Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата		



**3 Положения об очередности планируемого развития территории, содержащие этапы проектирования, строительства, реконструкции объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и этапы строительства, реконструкции необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, в том числе объектов, включенных в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программы комплексного развития транспортной инфраструктуры, программы комплексного развития социальной инфраструктуры**

Этапы проектирования объектов капитального строительства.

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

2. Разработка проектной документации по строительству 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 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.

Инов. № подл.	Подп. и дата	Взам.инв.№	<p>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.</p>					
						36/2021-ДПТ-ПЗ 1		Лист
								35
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата			

Этапы строительства объектов капитального строительства.

Проектом предусматривается 3 этапа строительства:

- 1. Комплекс гостиниц №5, часть комплекса гостиниц №3, часть комплекса гостиниц №4 (мини-гостиницы, гостевые дома)
- 2. Комплекс гостиниц №6, часть комплекса гостиниц №3, часть комплекса гостиниц №4 (мини-гостиницы, гостевые дома)
- 3. Комплекс гостиниц №1 и №2

Автомобильные дороги, объекты инженерной инфраструктуры, а так же элементы благоустройства (набережная, пляж) возводятся параллельно всем этапам строительства.

Объекты капитального строительства производственного назначения данным проектом планировки не предусматриваются.

В границах проектируемой территории не предусматривается реконструкция объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения.

В отношении указанной территории программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программы комплексного развития транспортной инфраструктуры, программы комплексного развития социальной инфраструктуры отсутствуют, в связи, с чем в документации по планировке территории они не приводятся.

**4 Красные линии**

Красные линии разрабатываются и утверждаются на стадии проекта планировки территории в соответствии с нормативными требованиями Градостроительного кодекса РФ (ст.42), СП 42.13330.2016 «Градостроительство, планировка и застройка городских и сельских поселений» (актуализированная редакция, таб.7).

Инов. № подл.	Подп. и дата	Взам.инв.№							36/2021-ДПТ-ПЗ 1	Лист
										36
			Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата		

## Ведомость координат поворотных точек устанавливаемых красных линий

№ точек	Координаты	
	X	Y
1	510820.02	1248888.58
2	510818.35	1248858.84
3	510817.45	1248842.85
4	510816.84	1248830.66
5	510813.05	1248822.07
6	510768.52	1248721.11
7	510472.47	1248721.1
8	510500.68	1248822.21
9	510511.41	1248860.65
10	510519.94	1248891.2
11	510533.15	1248891.09
12	510551.88	1248890.92
13	510565.99	1248890.8
14	510582.41	1248890.66
15	510598.85	1248890.51
16	510615.33	1248890.37
17	510631.82	1248890.23
18	510648.35	1248890.08
19	510664.9	1248889.94
20	510698.06	1248889.65
-	-	-
21	510522.17	1248899.18
22	510820.47	1248896.58
23	510822.58	1248934.32
24	510532.96	1248937.88
-	-	-
25	510552.78	1249008.88
26	510673.14	1249006.63
27	510708.6	1249005.96
28	510744.21	1249005.3
29	510779.99	1249004.63
30	510826.48	1249003.76

№ точек	Координаты	
	X	Y
31	510824.7	1248972.06
32	510823.03	1248942.32
33	510713.07	1248943.67
34	510698.12	1248943.85
35	510661.66	1248944.3
36	510645.06	1248944.5
37	510628.48	1248944.71
38	510611.91	1248944.91
39	510558.89	1248945.56
40	510535.19	1248945.85
41	510543.65	1248976.18
-	-	-
42	510830.52	1249047.5
43	510827.76	1249026.56
44	510827.16	1249015.75
45	510780.32	1249016.62
46	510763.61	1249016.94
47	510740.57	1249017.37
48	510725.44	1249017.65
49	510695.25	1249018.21
50	510680.19	1249018.5
51	510664.18	1249018.8
52	510648.17	1249019.09
53	510616.19	1249019.69
54	510556.11	1249020.82
55	510565.17	1249053.29
-	-	-
56	510419.03	1249011.38
57	510407.61	1248978.17
58	510394.34	1248939.58
59	510380.87	1248900.42
60	510372.98	1248877.48

Инва. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата

36/2021-ДПТ-ПЗ 1

Лист

37

№ точек	Координаты	
	X	Y
61	510413.81	1248861.22
62	510428.27	1248855.46
63	510415.08	1248822.25
64	510374.91	1248721.1
65	510456.9	1248721.1
66	510485.11	1248822.22
67	510495.86	1248860.74
68	510501.62	1248881.36
69	510504.4	1248891.34
70	510497.2	1248891.4
71	510489.5	1248891.47
72	510472.48	1248891.62
73	510455.5	1248891.77
74	510438.54	1248891.92
75	510421.98	1248892.06
76	510398.24	1248892.27
77	510400.99	1248900.24
78	510414.42	1248939.33
79	510417.16	1248947.3
80	510433.97	1248947.09
81	510450.38	1248946.89
82	510470.03	1248946.65
83	510489.62	1248946.41
84	510511.21	1248946.15
85	510519.67	1248946.04
86	510522.44	1248955.98
87	510528.14	1248976.4
88	510537.28	1249009.17
89	510525.75	1249009.38
90	510513.77	1249009.61
91	510499.12	1249009.88
92	510484.5	1249010.15
93	510474.26	1249010.35
94	510464.05	1249010.54

№ точек	Координаты	
	X	Y
95	510453.85	1249010.73
96	510443.66	1249010.92
97	510434.69	1249011.08
-	-	-
98	510506.63	1248899.32
99	510419.42	1248900.08
100	510412.67	1248909.63
101	510420.57	1248932.6
102	510429.86	1248939.14
103	510517.44	1248938.07
-	-	-
104	510434.43	1249056.14
105	510429.31	1249041.25
106	510423.14	1249023.3
107	510491.35	1249022.03
108	510521.15	1249021.47
109	510532.52	1249021.26
110	510540.62	1249021.11
111	510544.74	1249035.87
112	510549.69	1249053.63
-	-	-
113	510650.38	1249301.41
114	510679.74	1249409.42
115	510681.72	1249415.93
116	510684.11	1249422.31
117	510686.89	1249428.53
118	510687.06	1249428.88
119	510690.05	1249434.57
120	510693.57	1249440.39
121	510697.45	1249445.99
122	510701.67	1249451.34
123	510702.68	1249452.54
124	510707.08	1249457.95
125	510711.31	1249463.51

Взам.инв.№

Подп. и дата

Инв. № подл.

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата

36/2021-ДПТ-ПЗ 1

Лист

2

№ точек	Координаты	
	X	Y
126	510715.35	1249469.2
127	510719.21	1249475.02
128	510722.87	1249480.96
129	510726.34	1249487.02
130	510729.62	1249493.19
131	510732.69	1249499.45
132	510735.55	1249505.82
133	510738.21	1249512.28
134	510740.65	1249518.81
135	510776.5	1249619.62
136	510779.1	1249626.29
137	510782.07	1249632.81
138	510785.41	1249639.15
139	510789.1	1249645.28

№ точек	Координаты	
	X	Y
140	510793.15	1249651.2
141	510797.52	1249656.87
142	510802.21	1249662.28
143	510807.21	1249667.42
144	510812.49	1249672.26
145	510818.04	1249676.79
146	510823.84	1249680.99
147	510835.56	1249688.99
148	510955.97	1249771.13
149	510946.79	1249703.4
150	510943.4	1249689.26
151	510899.8	1249507.53
152	510880.5	1249427.11
153	510863	1249294.15

Взам.инв.№

Подп. и дата

Инв. № подл.

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата

36/2021-ДПТ-ПЗ 1

Лист

3