



**АДМИНИСТРАЦИЯ
ЕЙСКОГО ГОРОДСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ ЕЙСКОГО РАЙОНА
ПОСТАНОВЛЕНИЕ**

от 15.04.2025

№ 287

г.Ейск

Об утверждении проекта «Внесение изменений в документацию по планировке территории жилого микрорайона «Мечта», расположенного по адресу: Краснодарский край, Ейский район, город Ейск, ул. Армавирская, 204/1, в границах земельных участков с кадастровыми номерами 23:42:0701001:40, 23:42:0701001:46, 23:42:0701001:685, 23:42:0701001:43, 23:42:0701001:684»

Руководствуясь Федеральным законом от 6 октября 2003 года № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», статьями 42, 43, 45, 46 Градостроительного кодекса Российской Федерации, в соответствии с Уставом Ейского городского поселения Ейского района, с учетом протокола проведения публичных слушаний от 01 апреля 2025 года № 4-2025, заключения о результатах публичных слушаний от 10 апреля 2025 года постановляю:

1. Утвердить проект «Внесение изменений в документацию по планировке территории жилого микрорайона «Мечта», расположенного по адресу: Краснодарский край, Ейский район, город Ейск, ул. Армавирская, 204/1, в границах земельных участков с кадастровыми номерами 23:42:0701001:40, 23:42:0701001:46, 23:42:0701001:685, 23:42:0701001:43, 23:42:0701001:684» (прилагается).

2. Отделу по организационной работе администрации Ейского городского поселения Ейского района (Пащенко) обеспечить опубликование настоящего постановления на официальном сайте «Муниципальный вестник Ейска» ([municipalnyjvestnik](http://municipalnyjvestnik.ru)) и размещение на официальном сайте администрации Ейского городского поселения Ейского района в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

3. Постановление вступает в силу со дня его подписания.

Исполняющий обязанности
главы Ейского городского поселения
Ейского района

Д.В. Квитовский



Внесение изменений в документацию по планировке территории жилого микрорайона “Мечта”, расположенного по адресу: Краснодарский край, р-н Ейский, г. Ейск, ул. Армавирская, 204/1

Том I. Основная (утверждаемая) часть проекта планировки территории

ООО «АТЭК»



**Внесение изменений в документацию по планировке
территории жилого микрорайона “Мечта”, расположенного по
адресу: Краснодарский край, р-н Ейский, г. Ейск, ул.
Армавирская, 204/1**

Том I. Основная (утверждаемая) часть проекта планировки территории

Заказчик: ООО «ЭКЗА»

Исполнитель: ООО «АТЭК»

Директор _____ А.В. Порчелли

Архитектурно-планировочное решение территории:

Руководитель проекта _____ Е.А. Порчелли

Главный архитектор проектов _____ А.А. Черноусов

Руководитель архитектурной группы _____ С.А. Василевский

Архитектор _____ В. С. Рыбалко

Архитектор _____ М. А. Шепель

Инженерное обеспечение и инженерная подготовка территории:

Главный инженер проекта _____ Н.В. Монастырев

Межевание территории:

Руководитель архитектурной группы _____ С.А. Василевский

Перечень материалов

Документация по планировке территории

Внесение изменений в документацию по планировке территории жилого микрорайона “Мечта”, расположенного по адресу: Краснодарский край, р-н Ейский, г. Ейск, ул. Армавирская, 204/1

№	Наименование документа	Масштаб
Документация по планировке территории		
Том I. Основная часть проекта планировки территории		
Текстовая часть		
1	Положения о характеристиках планируемого развития территории, в том числе о плотности и параметрах застройки территории (в пределах, установленных градостроительным регламентом), о характеристиках объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, в том числе объектов, включенных в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программы комплексного развития транспортной инфраструктуры, программы комплексного развития социальной инфраструктуры и необходимых для развития территории в границах элемента планировочной структуры; 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.	—
Графическая часть		
1	Чертеж планировки территории: красные линии, границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства.	1:2 000
2	Схема границ планируемых элементов планировочной структуры.	1:2 000
Том II. Материалы по обоснованию проекта планировки территории		
Текстовая часть		

№	Наименование документа	Масштаб
1	Результаты инженерных изысканий в объеме, предусмотренном разрабатываемой исполнителем работ программой инженерных изысканий, в случаях, если выполнение таких инженерных изысканий для подготовки документации по планировке территории требуется в соответствии с настоящим Кодексом; Обоснование определения границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства; Обоснование соответствия планируемых параметров расчетным показателям, местоположения и назначения объектов регионального значения, объектов местного значения нормативам градостроительного проектирования и требованиям градостроительных регламентов; Перечень мероприятий по защите территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, в том числе по обеспечению пожарной безопасности и по гражданской обороне; Перечень мероприятий по охране окружающей среды; Обоснование очередности планируемого развития территории.	—
Графическая часть		
1	Карта (фрагмент карты) планировочной структуры городского округа с отображением границ элементов планировочной структуры.	1:5 000
2	Схема, отображающая местоположение существующих объектов капитального строительства, в том числе линейных объектов, объектов, подлежащих сносу, объектов незавершенного строительства, а также проходы к водным объектам общего пользования и их береговым полосам.	1:2 000
3	Схема границ зон с особыми условиями использования территории. Схема границ территорий объектов культурного наследия.	1:2 000
4	Схема организации движения транспорта (включая транспорт общего пользования) и пешеходов, отражающая местоположение объектов транспортной инфраструктуры и учитывающая существующие и прогнозные потребности в транспортном обеспечении на территории. Схема организации улично-дорожной сети.	1:2 000
5	Варианты планировочных и объемно-пространственных решений застройки территории в соответствии с проектом планировки территории.	1:2 000
6	Схема вертикальной планировки территории, инженерной подготовки и инженерной защиты территории.	1:2 000
7	Схема социального обслуживания населения.	1:2 000
Том III. Схема межевания территории.		
Том IV. Исходные данные для проектирования		

Сокращения

ГрК РФ — Градостроительный кодекс Российской Федерации.

ГП — Генеральный план Ейского городского поселения Ейского района, в редакции решения Совета Ейского городского поселения Ейского района от 26.11.2021г. №32/4 «Об утверждении проекта "Внесения изменений в Генеральный план развития города Ейск"».

РФ — Российская Федерация.

СП — Свод правил.

СНиП — Строительные нормы и правила.

ПЗЗ — Правила землепользования и застройки Ейского городского поселения Ейского района Краснодарского края, утвержденные решением Совета Ейского городского поселения Ейского района от 29.01.2013г. №52/4 «Об утверждении Правил землепользования и застройки Ейского городского поселения Ейского района», в редакции решения Совета Ейского городского поселения Ейского района от 10.08.2023г. №56/1.

ОО — Общеобразовательная организация.

ДОО — Дошкольная образовательная организация.

МНГП — Местные нормативы градостроительного проектирования Ейского городского поселения Ейского района, утвержденные постановлением администрации Ейского городского поселения от 09.03.2016 г. №215 «Об утверждении Положения о составе, порядке подготовки и утверждения нормативов градостроительного проектирования Ейского городского поселения Ейского района», в редакции решения Совета Ейского городского поселения Ейского района от 12.10.2022г. №43/2 (в части не противоречащей РНГП).

РНГП — Нормативы градостроительного проектирования Краснодарского края от 16.04.2015г. №78, в редакции от 26.02.2024г. №23.

Содержание

Перечень материалов	3
Сокращения	5
Содержание	6
1. Раздел. Положения о характеристиках планируемого развития территории в том числе о плотности и параметрах застройки территории (в пределах, установленных градостроительным регламентом), о характеристиках объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, в том числе объектов, включенных в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программы комплексного развития транспортной инфраструктуры, программы комплексного развития социальной инфраструктуры и необходимых для развития территории в границах элемента планировочной структуры.	8
Общие положения:	8
Цели подготовки внесения изменений в проект планировке территории:	9
1.1 Перечень установленных градостроительных регламентов	11
1.1.1 Градостроительный регламент территориальной зоны О-1. Многофункциональная общественно-деловая зона	11
Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:	11
Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:	23
Вспомогательные виды земельных участков и объектов капитального строительства:	28
1.1.2 Градостроительный регламент территориальной зоны О-2. Зона специализированной общественной застройки	28
Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:	29
Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:	35
Вспомогательные виды земельных участков и объектов капитального строительства:	39
1.1.3 Градостроительный регламент территориальной зоны Ж-2. Зона застройки малоэтажными жилыми домами (до 4 этажей, включая мансардный)	39
Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:	39

Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:	45
Вспомогательные виды земельных участков и объектов капитального строительства:	51
1.1.4 Градостроительный регламент территориальной зоны Т. Зона транспортной инфраструктуры	51
Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:	52
Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:	59
Вспомогательные виды земельных участков и объектов капитального строительства:	60
1.1.5 В границах рассматриваемой территории документация по планировке территории утверждена:	61
1.2 Положения о характеристиках планируемого развития территории в том числе о плотности и параметрах застройки территории (в пределах, установленных градостроительным регламентом)	61
Параметры планируемого развития территории:	61
Показатели численности населения:	62
Показатели плотности застройки:	63
Параметры застройки территории:	64
Параметры застройки жилой зоны:	65
Схема функционального зонирования территории:	67
1.3 Положения о характеристиках объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения	67
1.4 Положения о характеристиках 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)	70
Характеристика объектов транспортной инфраструктуры:	70
Характеристика объектов социальной инфраструктуры:	73
Характеристика объектов коммунальной инфраструктуры:	74
Укрупненные показатели по системам инженерного обеспечения:	75
2. Раздел. Положения об очередности планируемого развития территории	76

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

Общие положения:

В соответствии со *ст. 41 Градостроительного кодекса РФ* (далее – ГрК РФ) подготовка документации по планировке территории осуществляется в целях обеспечения устойчивого развития территорий, выделения элементов планировочной структуры (кварталов, микрорайонов, иных элементов), установления границ земельных участков, на которых расположены объекты капитального строительства, границ земельных участков, предназначенных для строительства и размещения линейных объектов. Порядок подготовки документации по планировке территории регламентируется *ст. 46 ГК РФ* и решением Совета Ейского городского поселения Ейского района от 29.01.2013г. №52/4 «Об утверждении Правил землепользования и застройки Ейского городского поселения Ейского района», в редакции решения Совета Ейского городского поселения Ейского района от 10.08.2023г. №56/1.

Документация по планировке территории разработана в соответствии с договором №24017 от 26.10.2024 о внесении изменений в проект планировки территории жилого микрорайона «Мечта», расположенного по адресу: Краснодарский край, р-н Ейский, г. Ейск, ул. Армавирская, 204/1.

Согласно постановления правительства РФ от 2 апреля 2022 года N 575, в целях подготовки документации по планировке территории и внесения изменений в такую документацию принятие решения о подготовке документации по планировке территории и решения о подготовке изменений в документацию по планировке территории (если принятие такого решения предусмотрено соответствующими нормативными правовыми актами Российской Федерации, законами субъектов Российской Федерации, нормативными правовыми актами органов местного самоуправления) не требуется.

Документация по планировке территории выполняется в соответствии с требованиями нормативно-правовой документации, в том числе местных и региональных нормативов градостроительного проектирования, действующих на момент подписания договора №24017 от 26.10.2024г.

Цели подготовки внесения изменений в проект планировке территории:

- Корректировка ранее утвержденных технико-экономических показателей и приведение параметров ранее утвержденной инфраструктуры в соответствие с действующими на момент корректировки нормативами градостроительного проектирования Краснодарского края, в той части, где это не затрагивает интересы уже проживающих на территории собственников ранее возведенных жилых домов.
- Обеспечение устойчивого развития территорий в соответствии с документами территориального планирования и нормативами градостроительного проектирования, а также выделение участков под социальные объекты (детский сад, школа, физкультурно-оздоровительный комплекс)
- Установление границ зон, предназначенных для размещения объектов капитального строительства, выделение красных линий кварталов, в соответствии с документами территориального планирования.
- Организация улично-дорожной сети.
- Установление границ зон планируемого размещения объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, иных объектов капитального строительства.
- Установление границ зон планируемого размещения объектов регионального значения, объектов местного значения.
- Корректировка ранее утвержденных в установленном порядке характеристик планируемого развития территории, в том числе плотности и параметров застройки территории и характеристик развития систем социального, транспортного обслуживания и инженерно-технического обеспечения, необходимых для развития территории.
- Уточнение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в границах элементов планировочной структуры.
- Установление границ земельных участков в границах элементов планировочной структуры, в том числе: земельных участков, на которых расположены объекты капитального строительства; границ земельных участков, предназначенных для размещения объектов регионального, местного значения; границ земельных участков, предназначенных для строительства и размещения линейных объектов капитального строительства; границ земельных участков, планируемых для предоставления физическим и юридическим лицам для строительства, и целей, не связанных со строительством; границ земельных участков в пределах территорий общего пользования, иных земельных участков, не предназначенных для строительства.

Ранее сформированная в рамках корректировки документация по планировке территории будет состоять из нескольких кварталов, в составе которых располагаются 4-х этажные жилые дома, обеспеченные приватной придомовой территорией, включающей подходы и подъезды к входным группам зданий, территории зеленых насаждений с площадками отдыха взрослого населения и детскими игровыми площадками.

Согласно СП 476.1325800.2020 «Территории городских и сельских поселений. Правила планировки, застройки и благоустройства жилых микрорайонов» п.3.1.7:

Жилой микрорайон — элемент планировочной структуры городского и сельского поселения, на территории которого размещается преимущественно жилая застройка, в границах которого обеспечивается обслуживание населения объектами повседневного и периодического спроса, включая общественные пространства и озелененные территории, состав, вместимость и размещение которых рассчитаны на жителей микрорайона.

Согласно *Примечанию 1 к п.3.1.7* в городах с численностью населения более 20 тыс. чел. жилой микрорайон занимает, как правило, территорию нескольких кварталов, не расчленяется магистралями городского и районного значения. Площадь территории жилого микрорайона от 10 до 60 га.

Проектом предусмотрено формирование элемента планировочной структуры – жилой микрорайон, площадью 11,30 га, что полностью соответствует заявленным нормативным параметрам. В данный микрорайон входят три формируемых квартала малоэтажной жилой застройки с объектами по обслуживанию населения и квартал с объектами спортивного назначения.

Жилой микрорайон размещается в составе жилой территории и является основным элементом планировочной структуры городского поселения. В рамках микрорайона предусмотрено выделение кварталов жилой застройки и объектов социальной инфраструктуры.

Согласно п. 5.3 СП 476.1325800.2020 «Территории городских и сельских поселений. Правила планировки, застройки и благоустройства жилых микрорайонов» границами жилого микрорайона являются красные линии, а также утвержденные границы территорий иного функционального назначения, естественные рубежи в случае примыкания к ним. Границы жилого микрорайона устанавливаются данным проектом планировки территории.

В Томе II «Материалы по обоснованию проекта планировки территории» на листе-5 «Варианты архитектурно-планировочных и объемно-пространственных решений застройки территории в соответствии с проектом планировки территории», представлено объемно-пространственное решение застройки.

В рамках микрорайона предусмотрено формирование земельные участки жилой застройки для кварталов жилых домов и объектов социального и общественного назначения.

Квартал – элемент планировочной структуры территории жилого микрорайона, ограниченный красными линиями полос отвода линейных объектов инженерной и транспортной инфраструктуры, озелененных территорий общего пользования, предназначенный для размещения объединенных внутриквартальными проездами участков территории жилых групп и объектов повседневного обслуживания населения квартала.

Документация по планировке территории была рассмотрена на совещании по рассмотрению документации по планировке территорий, комплексного развития по инициативе правообладателей муниципального образования Краснодарского края от 18.12.2024, и получила одобрение, что отображено в протоколе №21 от 27.12.2024 г.

1.1 Перечень установленных градостроительных регламентов

Проект выполнен на основе генерального плана и правил землепользования и застройки МО Ейское городское поселение (далее ГП и ПЗЗ) фрагменты схем и выкопировки представлены в *Томе IV «Исходные данные для проектирования»*.

В соответствии с выкопировкой из карты градостроительного зонирования и зон с особыми условиями использования территории, рассматриваемый земельный участок расположены в следующих зонах:

- О-1. Многофункциональная общественно-деловая зона.
- О-2. Зона специализированной общественной застройки
- Ж-2. Зона застройки малоэтажными жилыми домами (до 4 этажей, включая мансардный)
- Т. Зона транспортной инфраструктуры

1.1.1 Градостроительный регламент территориальной зоны О-1.

Многофункциональная общественно-деловая зона

Многофункциональная общественно-деловая зона выделена для создания правовых условий формирования разнообразных объектов местного значения, связанных прежде всего с удовлетворением периодических и эпизодических потребностей населения в обслуживании при соблюдении нижеприведенных видов разрешенного использования.

Параметры разрешенного строительства и реконструкции, не установленные в настоящих правилах, принимаются в соответствии с заданием на проектирование, действующими техническими регламентами, региональными и местными нормативами градостроительного проектирования.

Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

Наименование и код ВРИ	Описание ВРИ	Предельные размеры земельных участков			Предельное количество этажей. Предельная высота. (эт./м.)	Максимальный процент застройки в границах земельного участка	Мин отступы от границ земельного участка (м.), Иные предельные параметры
		Площадь (кв. м.)		Размер			
		min	max				
1	2	3	4	5	6	7	8
Коммунальное обслуживание 3.1	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	1	10000	не подлежат установлению	3/18	50 %	Минимальный отступ строений от красной линии или границ участка 5 метров. Минимальный отступ от границы земельного участка до объектов инженерной сети - 0,6 м, а также в соответствии с нормами СП. В существующей застройке отступ от красных линий, от границ земельного участка, примыкающей к улице (переулку, проезду) может быть сокращен с учетом линии

Наименование и код ВРИ	Описание ВРИ	Предельные размеры земельных участков			Предельное количество этажей. Предельная высота. (эт./м.)	Максимальный процент застройки в границах земельного участка	Мин отступы от границ земельного участка (м.), Иные предельные параметры
		Площадь (кв. м.)		Размер min/max			
		min	max				
1	2	3	4	5	6	7	8
							застройки.
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 и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, сооружений, необходимых для сбора и плавки снега)	1	10000	не подлежат установлению	2/18	50 %	Минимальный отступ строений от красной линии или границ участка 5 метров. Минимальный отступ от границы земельного участка до объектов инженерной сети - 0,6 м, а также в соответствии с нормами СП. В существующей застройке отступ от красных линий, от границ земельного участка, примыкающей к улице (переулку, проезду) может быть сокращен с учетом линии застройки.
Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг 3.1.2	Размещение зданий, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг	100	10000	не подлежат установлению	3/18	50 %	Минимальный отступ строений от красной линии или границ участка 5 метров. В существующей застройке отступ от красных линий, от границ земельного участка, примыкающей к улице (переулку, проезду) может быть сокращен с учетом линии застройки.
Оказание услуг связи 3.2.3	Размещение зданий, предназначенных для размещения пунктов оказания услуг почтовой, телеграфной, междугородней и международной телефонной связи	50	10000	не подлежат установлению	2/18	50 %	Минимальный отступ строений от красной линии или границ участка 5 метров. В существующей застройке отступ от красных линий, от границ земельного участка, примыкающей к улице (переулку, проезду) может быть сокращен с учетом линии застройки
Бытовое обслуживание 3.3	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, химчистки, похоронные бюро)	300	10000	не подлежат установлению	5/18	50 %	Минимальный отступ строений от красной линии или границ участка 5 метров.

Наименование и код ВРИ	Описание ВРИ	Предельные размеры земельных участков			Предельное количество этажей. Предельная высота. (эт./м.)	Максимальный процент застройки в границах земельного участка	Min отступы от границ земельного участка (м.), Иные предельные параметры
		Площадь (кв. м.)		Размер			
		min	max				
1	2	3	4	5	6	7	8
Стационарное медицинское обслуживание 3.4.2	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам медицинской помощи в стационарах (больницы, родильные дома, диспансеры, научно-медицинские учреждения и прочие объекты,обеспечивающие оказание услуги по лечению в стационаре); размещение станций скорой помощи; размещение площадок санитарной авиации	1000	50000	не подлежат установлению	5/18	50 %	Минимальный отступ строений от красной линии или границ участка 5 метров.
Дошкольное, начальное и среднее общее образование 3.5.1	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных 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)	100	50000	не подлежат установлению	Максимальная этажность для дошкольных учреждений - 2 этажа для школ и начального профессионального образования - 4 этажа прочие образовательные учреждения по заданию на проектирование с учетом сложившейся застройки	застройки участка – 50% озеленение 30-50%	Минимальный отступ строений от красной линии или границ участка - 10 метров. Отступ может быть сокращен по заданию на проектирование с учетом сложившейся застройки.

Наименование и код ВРИ	Описание ВРИ	Предельные размеры земельных участков			Предельное количество этажей. Предельная высота. (эт./м.)	Максимальный процент застройки в границах земельного участка	Min отступы от границ земельного участка (м.), Иные предельные параметры
		Площадь (кв. м.)		Размер			
		min	max				
1	2	3	4	5	6	7	8
Среднее и высшее профессиональное образование 3.5.2	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для профессионального образования и просвещения (профессиональные технические училища, колледжи, художественные, музыкальные училища, общества знаний, институты, университеты, организации по переподготовке и повышению квалификации специалистов и иные организации, осуществляющие деятельность по образованию и просвещению), в том числе зданий, спортивных сооружений, предназначенных для занятия обучающихся физической культурой и спортом	1000	50000	не подлежат установлению	по заданию на проектирование с учетом сложившейся застройки	застройки участка – 50% озеленение 30-50%	По заданию на проектирование с учетом сложившейся застройки
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	1000	10000	не подлежат установлению	5/18	50 %	Минимальный отступ строений от красной линии или границ участка 5 метров. В существующей застройке отступ от красных линий, от границ земельного участка, примыкающей к улице (переулку, проезду) может быть сокращен с учетом линии застройки.
Парки культуры и отдыха 3.6.2	Размещение парков культуры и отдыха	1000	500000	не подлежат установлению	1/5	Зеленые насаждения не менее 70%, аллеи, пешеходные дорожки, велослужбы – не более 10%, площадки – не более 12%. Сооружения – не более 8 %.	Минимальный отступ от красной линии и (или) от границ земельного участка до объекта капитального строительства — 5,0 м. Минимальная площадь для размещения временных некапитальных объектов торговли и услуг от 1,0 кв.м. Дорожную сеть ландшафтно-рекреационных территорий (дороги, аллеи, тропы) следует трассировать по возможности с минимальными уклонами в соответствии с направлениями основных путей движения пешеходов и с учетом определения кратчайших расстояний к остановочным пунктам, игровым и спортивным площадкам.

Наименование и код ВРИ	Описание ВРИ	Предельные размеры земельных участков			Предельное количество этажей. Предельная высота. (эт./м.)	Максимальный процент застройки в границах земельного участка	Min отступы от границ земельного участка (м.), Иные предельные параметры
		Площадь (кв. м.)		Размер			
		min	max				
1	2	3	4	5	6	7	8
							Ширина дорожки должна быть кратной 0,75 м (ширина полосы движения одного человека).
Осуществление религиозных обрядов 3.7.1	Размещение зданий и сооружений, предназначенных для совершения религиозных обрядов и церемоний (в том числе церкви, соборы, храмы, часовни, мечети, моленные дома, синагоги)	300	2800	не подлежат установлению	4/30	50 %	Минимальный отступ строений от красной линии или границ участка 5 метров. В существующей застройке отступ от красных линий, от границ земельного участка, примыкающей к улице (переулку, проезду) может быть сокращен с учетом линии застройки.
Религиозное управление и образование 3.7.2	Размещение зданий, предназначенных для размещения органов и организаций общественного управления. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.8.1-3.8.2	1000	10000	не подлежат установлению	5/20	50 %	Минимальный отступ строений от красной линии или границ участка 5 метров. В существующей застройке отступ от красных линий, от границ земельного участка, примыкающей к улице (переулку, проезду) может быть сокращен с учетом линии застройки.
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 и (или) муниципальные услуги	1000	10000	не подлежат установлению	5/20	50 %	Минимальный отступ строений от красной линии или границ участка 5 метров. В существующей застройке отступ от красных линий, от границ земельного участка, примыкающей к улице (переулку, проезду) может быть сокращен с учетом линии застройки.
Обеспечение научной деятельности 3.9	Размещение зданий и сооружений для обеспечения научной деятельности. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.9.1 - 3.9.3	1000	10000	не подлежат установлению	5/18	50 %	Минимальный отступ строений от красной линии или границ участка 5 метров.

Наименование и код ВРИ	Описание ВРИ	Предельные размеры земельных участков			Предельное количество этажей. Предельная высота. (эт./м.)	Максимальный процент застройки в границах земельного участка	Min отступы от границ земельного участка (м.), Иные предельные параметры
		Площадь (кв. м.)		Размер			
		min	max				
1	2	3	4	5	6	7	8
Обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях 3.9.1	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для наблюдений за физическими и химическими процессами, происходящими в окружающей среде, определения ее гидрометеорологических, агрометеорологических и гелиогеофизических характеристик, уровня загрязнения атмосферного воздуха, почв, водных объектов, в том числе по гидробиологическим показателям, и околоземного - космического пространства, зданий и сооружений, используемых в области гидрометеорологии и смежных с ней областях (доплеровские метеорологические радиолокаторы, гидрологические посты и другие)	1000	10000	не подлежат установлению	5/18	60 %	Минимальный отступ строений от красной линии или границ участка 3 метра.
Проведение научных исследований 3.9.2	Размещение зданий и сооружений, предназначенных для проведения научных изысканий, исследований и разработок (научно-исследовательские и проектные институты, научные центры, инновационные центры, государственные академии наук, опытно-конструкторские центры, в том числе отраслевые)	1000	10000	не подлежат установлению	5/18	50 %	Минимальный отступ строений от красной линии или границ участка 5 метров.
Проведение научных испытаний 3.9.3	Размещение зданий и сооружений для проведения изысканий, испытаний опытных промышленных образцов, для размещения организаций, осуществляющих научные изыскания, исследования и разработки, научные и селекционные работы, ведение сельского и лесного хозяйства для получения ценных с научной точки зрения образцов растительного и животного мира	1000	10000	не подлежат установлению	5/18	50 %	Минимальный отступ строений от красной линии или границ участка 5 метров.

Наименование и код ВРИ	Описание ВРИ	Предельные размеры земельных участков			Предельное количество этажей. Предельная высота. (эт./м.)	Максимальный процент застройки в границах земельного участка	Min отступы от границ земельного участка (м.), Иные предельные параметры
		Площадь (кв. м.)		Размер			
		min	max	min/max			
1	2	3	4	5	6	7	8
Амбулаторное ветеринарное обслуживание 3.10.1	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания ветеринарных услуг без содержания животных	200	10000	не подлежат установлению	5/18	50 %	Минимальный отступ строений от красной линии или границ участка 5 метров.
Приюты для животных 3.10.2	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания ветеринарных услуг в стационаре; размещение объектов капитального строительства, предназначенных для содержания, разведения животных, не являющихся сельскохозяйственными, под надзором человека, оказания услуг по содержанию и лечению бездомных животных; размещение объектов капитального строительства, предназначенных для организации гостиниц для животных	300	10000	не подлежат установлению	2/7	60 %	Минимальный отступ строений от красной линии или границ участка 5 метров.
Деловое управление 4.1	Размещение объектов капитального строительства с целью: размещения объектов управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент их совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности)	300	10000	не подлежат установлению	5/18	50 %	Минимальный отступ строений от красной линии или границ участка 5 метров. В существующей застройке отступ от красных линий, от границ земельного участка, примыкающей к улице (переулку, проезду) может быть сокращен с учетом линии застройки.

Наименование и код ВРИ	Описание ВРИ	Предельные размеры земельных участков			Предельное количество этажей. Предельная высота. (эт./м.)	Максимальный процент застройки в границах земельного участка	Min отступы от границ земельного участка (м.), Иные предельные параметры
		Площадь (кв. м.)		Размер			
		min	max	min/max			
1	2	3	4	5	6	7	8
Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы) 4.2	Размещение объектов капитального строительства, общей площадью свыше 5000 кв.м с целью размещения одной или нескольких организаций, осуществляющих продажу товаров, и (или) оказание услуг в соответствии с содержанием видов разрешенного использования с кодами 4.5, 4.6, 4.8-4.8.2; размещение гаражей и (или) стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей торгового центра	5000	50000	не подлежат установлению	3/12	60 %	Минимальный отступ строений от красной линии или границ участка 5 метров.
Рынки 4.3	Размещение объектов капитального строительства, сооружений, предназначенных для организации постоянной или временной торговли (ярмарка, рынок, базар), с учетом того, что каждое из торговых мест не располагает торговой площадью более 200 кв.м: размещение гаражей и (или) стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей рынка	100	15000	не подлежат установлению	3/12	60 %	Минимальный отступ строений от красной линии или границ участка 5 метров.
Магазины 4.4	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м	300	10000	не подлежат установлению	3/18	50 %	Минимальный отступ строений от красной линии или границ участка 5 метров. В существующей застройке отступ от красных линий, от границ земельного участка, примыкающей к улице (переулку, проезду) может быть сокращен с учетом линии застройки.
Банковская и страховая деятельность 4.5	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения организаций, оказывающих банковские и страховые	1000	10000	не подлежат установлению	5/18	50 %	Минимальный отступ строений от красной линии или границ участка 5 метров. В существующей застройке отступ от красных линий, от границ земельного участка, примыкающей к улице (переулку, проезду) может быть сокращен с учетом линии застройки.
Общественное питание 4.6	Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе,	300	10000	не подлежат установлению	5/18	50 %	Минимальный отступ строений от красной линии или границ участка 5 метров.

Наименование и код ВРИ	Описание ВРИ	Предельные размеры земельных участков			Предельное количество этажей. Предельная высота. (эт./м.)	Максимальный процент застройки в границах земельного участка	Min отступы от границ земельного участка (м.), Иные предельные параметры
		Площадь (кв. м.)		Размер min/max			
		min	max				
1	2	3	4	5	6	7	8
	столовые, закусочные, бары)						В существующей застройке отступ от красных линий, от границ земельного участка, примыкающей к улице (переулку, проезду) может быть сокращен с учетом линии застройки.
Гостиничное обслуживание 4.7	Размещение гостиниц	1000	10000	не подлежат установлению	5/20	50 %	Минимальный отступ строений от красной линии или границ участка 5 метров. В существующей застройке отступ от красных линий, от границ земельного участка, примыкающей к улице (переулку, проезду) может быть сокращен с учетом линии застройки. Минимальные противопожарные расстояния между зданиями (а также между крайними строениями и группами строений на приквартирных участках) принимать в соответствии с действующими нормативами градостроительного проектирования. Блокировка зданий, а также хозяйственных построек на смежных земельных участках допускается по взаимному согласию домовладельцев при реконструкции и новом строительстве с учетом противопожарных требований.
Развлечение 4.8	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	4000	50000	не подлежат установлению	5/12	60 %	Минимальный отступ строений от красной линии или границ участка 5 метров. В существующей застройке отступ от красных линий, от границ земельного участка, примыкающей к улице (переулку, проезду) может быть сокращен с учетом линии застройки.
Развлекательные мероприятия 4.8.1	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	4000	50000	не подлежат установлению	5/12	60 %	Минимальный отступ строений от красной линии или границ участка 5 метров. В существующей застройке отступ от красных линий, от границ земельного участка, примыкающей к улице (переулку, проезду) может быть сокращен с учетом линии застройки.

Наименование и код ВРИ	Описание ВРИ	Предельные размеры земельных участков		Предельное количество этажей. Предельная высота. (эт./м.)	Максимальный процент застройки в границах земельного участка	Min отступы от границ земельного участка (м.), Иные предельные параметры	
		Площадь (кв. м.)					Размер
		min	max				
1	2	3	4	5	6	7	8
Стоянка транспортных средств 4.9.2	Размещение стоянок (парковок) легковых автомобилей и других мототранспортных средств, в том числе мотоциклов, мотороллеров, мотоколясок, мопедов, скутеров, за исключением встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных стоянок	500	5000	не подлежат установлению			В соответствии с нормативами градостроительного проектирования.
Выставочно-ярмарочная деятельность 4.10	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)	5000	50000	не подлежат установлению	3/12	60 %	Минимальный отступ строений от красной линии или границ участка 5 метров. В существующей застройке отступ от красных линий, от границ земельного участка, примыкающей к улице (переулку, проезду) может быть сокращен с учетом линии застройки.
Обеспечение спортивно-зрелищных мероприятий 5.1.1	Размещение спортивно-зрелищных зданий и сооружений, имеющих специальные места для зрителей от 500 мест (стадионов, дворцов спорта, ледовых дворцов, ипподромов)	5000	50000	не подлежат установлению	3/25	60 %	Минимальный отступ строений от красной линии или границ участка 5 метров.
Обеспечение занятий спортом в помещениях 5.1.2	Размещение спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов, физкультурно-оздоровительных комплексов в зданиях и сооружениях	5000	50000	не подлежат установлению	3/25	60 %	Минимальный отступ строений от красной линии или границ участка 5 метров. В существующей застройке отступ от красных линий, от границ земельного участка, примыкающей к улице (переулку, проезду) может быть сокращен с учетом линии застройки.
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)	100	10000	не подлежат установлению			В соответствии с проектной документацией. От окон жилых домов и общественных зданий - на расстоянии 10 - 40 метров в зависимости от шумовых характеристик.
Оборудованные площадки для занятий спортом 5.1.4	Размещение сооружений для занятия спортом и физкультурой на открытом воздухе (теннисные корты, автодромы, мотодромы, трамплины, спортивные стрельбища)	100	10000	не подлежат установлению			В соответствии с проектной документацией. От окон жилых домов и общественных зданий - на расстоянии 10 - 40 метров в зависимости от шумовых характеристик.

Наименование и код ВРИ	Описание ВРИ	Предельные размеры земельных участков			Предельное количество этажей. Предельная высота. (эт./м.)	Максимальный процент застройки в границах земельного участка	Min отступы от границ земельного участка (м.), Иные предельные параметры
		Площадь (кв. м.)		Размер			
		min	max	min/max			
1	2	3	4	5	6	7	8
Туристическое обслуживание 5.2.1	Размещение пансионатов, гостиниц, кемпингов, домов отдыха, не оказывающих услуги по лечению; размещение детских лагерей	100	100000	не подлежат установлению	5/20	для туристических гостиниц 60%; для пансионатов – 30%	Минимальный отступ строений от красной линии или границ участка 5 метров. В существующей застройке отступ от красных линий, от границ земельного участка, примыкающей к улице (переулку, проезду) может быть сокращен с учетом линии застройки.
Обеспечение внутреннего правопорядка 8.3	Размещение объектов капитального строительства, необходимых для подготовки и поддержания в готовности органов внутренних дел, Росгвардии и спасательных служб, в которых существует военизированная служба; размещение объектов гражданской обороны, за исключением объектов гражданской обороны, являющихся частями производственных зданий	300	10000	не подлежат установлению	5/15	По проекту	Минимальный отступ строений от красной линии или границ участка 5 метров. В существующей застройке отступ от красных линий, от границ земельного участка, примыкающей к улице (переулку, проезду) может быть сокращен с учетом линии застройки.
Обеспечение деятельности по исполнению наказаний 8.4	Размещение объектов капитального строительства для создания мест лишения свободы (следственные изоляторы, тюрьмы, поселения)	По проекту		не подлежат установлению	5/15	По проекту	Минимальный отступ строений от красной линии или границ участка 5 метров.
Санаторная деятельность 9.2.1	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	5000	100000	не подлежат установлению	5/максимальная высота зданий 30 м, в соответствии с заданием на проектирование для территорий расположенных на расстоянии не менее 500 метров от моря	40 %	Минимальный отступ строений от красной линии или границ участка 5 метров с учетом соблюдения технических регламентов

Наименование и код ВРИ	Описание ВРИ	Предельные размеры земельных участков			Предельное количество этажей. Предельная высота. (эт./м.)	Максимальный процент застройки в границах земельного участка	Min отступы от границ земельного участка (м.), Иные предельные параметры
		Площадь (кв. м.)		Размер			
		min	max	min/max			
1	2	3	4	5	6	7	8
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, недействующих военных и гражданских захоронений, объектов культурного наследия, хозяйственная деятельность, являющаяся историческим промыслом или ремеслом, а также хозяйственная деятельность, обеспечивающая познавательный туризм	не подлежат установлению					
Земельные участки (территории) общего пользования 12.0	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 подлежат установлению					
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					

Наименование и код ВРИ	Описание ВРИ	Предельные размеры земельных участков			Предельное количество этажей. Предельная высота. (эт./м.)	Максимальный процент застройки в границах земельного участка	Min отступы от границ земельного участка (м.), Иные предельные параметры
		Площадь (кв. м.)		Размер			
		min	max	min/max			
1	2	3	4	5	6	7	8
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					

Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:

Наименование и код ВРИ	Описание ВРИ	Предельные размеры земельных участков			Предельное количество этажей. Предельная высота. (эт./м.)	Максимальный процент застройки в границах земельного участка	Min отступы от границ земельного участка (м.), Иные предельные параметры
		Площадь (кв. м.)		Размер			
		min	max				
1	2	3	4	5	6	7	8
Малозэтажная многоквартирная жилая застройка 2.1.1	Размещение малозэтажных многоквартирных домов (многоквартирные дома высотой до 4 этажей, включая мансардный); обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях малозэтажного многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в малозэтажном многоквартирном доме не составляет более 15% общей площади помещений дома	1000	15000	минимальная ширина земельных участков в вдоль фронта улицы (проезд) – 12 м;	4 этажа (включая мансардные)/ 20 м; для вспомогательных строений – до 2-х этажей; для гаражей – 1 этаж; для вспомогательных строений – не более 7 м., для гаражей – не более 6 м.	60 %	Минимальный отступ от красной линии улиц или границ участка до жилого дома — 5,0 м; для вспомогательных строений от границ участка –1,0 м. Бытовые разрывы между длинными сторонами секционных жилых зданий высотой 2 - 3 этажа должны быть не менее 15 м, а между зданиями высотой 4 этажа - не менее 20 м, между длинными сторонами и торцами этих же зданий с окнами из жилых комнат - не менее 10 м. Минимальный процент озеленения – 15% Минимальные противопожарные расстояния между зданиями (а также между крайними строениями и группами строений на приквартирных участках) принимать в соответствии с действующими нормативами градостроительного проектирования. При проектировании многоквартирных домов в границах отведенного земельного участка следует предусматривать места для хранения и парковки автомобилей из расчета одно машино-место на 80 кв.м площади квартир. Блокировка жилых домов, а также хозяйственных построек на смежных земельных участках допускается по взаимному согласию домовладельцев при реконструкции и новом строительстве с учетом противопожарных требований.
Блокированная жилая застройка 2.3	Размещение жилого дома, блокированного с другим жилым домом (другими жилыми домами) в одном ряду общей боковой стеной (общими боковыми стенами) без проемов и имеющего отдельный выход на земельный участок; разведение декоративных и плодовых деревьев, овощных и ягодных культур; размещение гаражей для собственных нужд и иных вспомогательных сооружений; обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха	800 кв.м., но при разделение под отделенные блоки - секции и завершающие строения минимальная площадь составляет	2500	Не менее 6 метров для 1 блока по Сторона, примыкающей к территории общего пользования	3/20 для вспомогательных строений –2; для гаражей – 1 этаж.	60 %	Минимальный отступ от красной линии улиц до жилого дома – 5,0 м. Минимальное расстояние от границы земельного участка: до жилого дома – 3,0 м, за исключением блокировки жилых домов, в таких случаях блокированные дома располагаются по границе общей стеной (без проемов) с отступом 0 м. для вспомогательных строений – 1,0 м. Количество блоков – не более 10. Блокировка хозяйственных построек на смежных земельных участках допускается по взаимному согласию домовладельцев при реконструкции и новом строительстве с учетом противопожарных требований. Минимальные противопожарные расстояния между зданиями (а также между крайними строениями и группами строений) принимать в соответствии с действующими нормативами градостроительного проектирования.

Наименование и код ВРИ	Описание ВРИ	Предельные размеры земельных участков			Предельное количество этажей. Предельная высота. (эт./м.)	Максимальный процент застройки в границах земельного участка	Min отступы от границ земельного участка (м.), Иные предельные параметры
		Площадь (кв. м.)		Размер			
		min	max				
1	2	3	4	5	6	7	8
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	2000	500000	не подлежат установлению	8/24	40 %	Минимальный отступ от красной линии улиц или границ участка до жилого дома – 5,0 м. Расстояния между домами принимаются в соответствии с нормативами противопожарной безопасности и нормативами инсоляции. Минимальный процент озеленения – 15% Строительство и реконструкция жилых домов не допускается если объекты не обеспечены объектами социальной, транспортной и инженерной инфраструктурой, а также коммунальными и энергетическими ресурсами. Наземные стоянки и парковки не допускается размещать вдоль улиц, ограничивающих жилые комплексы, кварталы, микрорайоны, за счет сужения проезжей части этих улиц, пешеходных проходов и тротуаров. При проектировании многоквартирных жилых домов не допускается сокращать расчетную площадь спортивных и игровых площадок для детей за счет спортивных зон учебных заведений. При проектировании многоквартирных домов в границах отведенного земельного участка следует предусматривать места для хранения и парковки автомобилей из расчета одно машино-место на 80 кв. м площади квартир. Ограничение предельной (максимальной) высоты вновь возводимых зданий, строений, сооружений не более 21 метра на расстоянии 100 метров, 25 метров на расстоянии от 100 до 300 метров, на расстоянии от 300 до 500 метров от береговой линии Азовского моря

Наименование и код ВРИ	Описание ВРИ	Предельные размеры земельных участков			Предельное количество этажей. Предельная высота. (эт./м.)	Максимальный процент застройки в границах земельного участка	Min отступы от границ земельного участка (м.), Иные предельные параметры
		Площадь (кв. м.)		Размер			
		min	max				
1	2	3	4	5	6	7	8
Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) 2.6	Размещение многоквартирных домов этажностью девять этажей и выше; благоустройство и озеленение придомовых территорий; обустройство спортивных и детских площадок, и площадок для отдыха; размещение подземных гаражей и автостоянок, размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома в отдельных помещениях дома, если площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 15% от общей площади дома	3000	100000	не подлежат установлению	12/36* * - не выше 9-ти этажей при комплексном развитии территории. Для вспомогательных строений – до 2 этажей, для гаражей – до 1.	30 %	Минимальный отступ от красной линии улиц или границ участка до многоэтажного жилого дома – 5,0 м. Минимальный отступ от границ земельных для вспомогательных строений – 1,0 м. Расстояния между домами внутри квартала принимаются в соответствии с нормативами противопожарной безопасности и нормативами инсоляции. Строительство и реконструкция жилых домов не допускается если объекты не обеспечены объектами социальной, транспортной и инженерной инфраструктурой, а также коммунальными и энергетическими ресурсами. Наземные стоянки и парковки не допускается размещать вдоль улиц, ограничивающих жилые комплексы, кварталы, микрорайоны, за счет сужения проезжей части этих улиц, пешеходных проходов и тротуаров. При проектировании многоквартирных домов в границах отведенного земельного участка следует предусматривать места для хранения и парковки автомобилей из расчета одно машино-место на 80 кв. м площади квартир. При проектировании многоквартирных жилых домов не допускается сокращать расчетную площадь спортивных и игровых площадок для детей за счет спортивных зон учебных заведений. Минимальный процент озеленения – 15% Ограничение предельной (максимальной) высоты вновь возводимых зданий, строений, сооружений не более 21 метра на расстоянии 100 метров, 25 метров на расстоянии от 100 до 300 метров, 30 метров на расстоянии от 300 до 500 метров от береговой линии Азовского моря.
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	24	10000	не подлежат установлению	1/5	80 %	1

Наименование и код ВРИ	Описание ВРИ	Предельные размеры земельных участков			Предельное количество этажей. Предельная высота. (эт./м.)	Максимальный процент застройки в границах земельного участка	Min отступы от границ земельного участка (м.), Иные предельные параметры
		Площадь (кв. м.)		Размер			
		min	max				
1	2	3	4	5	6	7	8
Размещение гаражей для собственных нужд 2.7.2	Размещение для собственных нужд отдельностоящих гаражей и (или) гаражей, блокированных общими стенами с другими гаражами в одном ряду, имеющих общие с ними крышу, фундамент и коммуникации	24	10000	не подлежат установлению	1/5	80 %	1
Служебные гаражи 4.9	Размещение постоянных или временных гаражей, стоянок для хранения служебного автотранспорта, используемого в целях осуществления видов деятельности, предусмотренных видами разрешенного использования с кодами 3.0, 4.0, а также для стоянки и хранения транспортных средств общего пользования, в том числе в депо	150	7500	не подлежат установлению	1/5	80 %	Минимальный отступ строений от красной линии или границ участка 5 метров.
Объекты дорожного сервиса 4.9.1	Размещение зданий и сооружений дорожного сервиса. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 4.9.1.1 - 4.9.1.4	150	10000	не подлежат установлению	3/18	60 %	Минимальный отступ строений от красной линии или границ участка 10 метров.
Заправка транспортных средств 4.9.1.1	Размещение автозаправочных станций; размещение магазинов сопутствующей торговли, зданий для организации общественного питания в качестве объектов дорожного сервиса	150	7500	не подлежат установлению	2/15	60 %	Минимальный отступ от красной линии и (или) от границы земельного участка до объектов капитального строительства — 10,0 м. На территории жилой застройки допускается размещать только предприятия автосервиса с санитарно-защитной зоной не более 50,0 м
Обеспечение дорожного отдыха 4.9.1.2	Размещение зданий для предоставления гостиничных услуг в качестве дорожного сервиса (мотелей), а также размещение магазинов сопутствующей торговли, зданий для организации общественного питания в качестве объектов дорожного сервиса	150	10000	не подлежат установлению	3/15	40 %	Минимальный отступ строений от красной линии или границ участка 5 метров.
Автомобильные мойки 4.9.1.3	Размещение автомобильных моек, а также размещение магазинов сопутствующей торговли	150	7500	не подлежат установлению	2/15	60 %	Минимальный отступ строений от красной линии или границ участка 5 метров.

Наименование и код ВРИ	Описание ВРИ	Предельные размеры земельных участков			Предельное количество этажей. Предельная высота. (эт./м.)	Максимальный процент застройки в границах земельного участка	Min отступы от границ земельного участка (м.), Иные предельные параметры
		Площадь (кв. м.)		Размер			
		min	max				
1	2	3	4	5	6	7	8
Ремонт автомобилей 4.9.1.4	Размещение мастерских, предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей, и прочих объектов дорожного сервиса, а также размещение магазинов сопутствующей торговли	150	7500	не подлежат установлению	2/15	70 %	Минимальный отступ строений от красной линии или границ участка 5 метров.
Склад 6.9	Размещение сооружений, имеющих назначение по временному хранению, распределению и перевалке грузов (за исключением хранения стратегических запасов), не являющихся частями производственных комплексов, на которых был создан груз: промышленные базы, склады, погрузочные терминалы и доки, нефтехранилища и нефтеналивные станции, газовые хранилища и обслуживающие их газоконденсатные и газоперекачивающие станции, элеваторы и продовольственные склады, за исключением железнодорожных перевалочных складов	В соответствии с проектной документацией		не подлежат установлению	2/15	70 %	Минимальный отступ строений от красной линии или границ участка 5 метров.
Складские площадки 6.9.1	Временное хранение, распределение и перевалка грузов (за исключением хранения стратегических запасов) на открытом воздухе	1000	5000	не подлежат установлению	не подлежат установлению	не подлежат установлению	Минимальный отступ строений от красной линии или границ участка 5 метров.

Вспомогательные виды земельных участков и объектов капитального строительства:

- Не подлежат установлению.

1.1.2 Градостроительный регламент территориальной зоны О-2. Зона специализированной общественной застройки

Зона специализированной общественной застройки (О2) выделена для создания правовых условий формирования специализированных объектов местного значения, связанных прежде всего с удовлетворением периодических и эпизодических потребностей населения в обслуживании при соблюдении нижеприведенных видов разрешенного использования.

Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

Наименование и код ВРИ	Описание ВРИ	Предельные размеры земельных участков			Предельное количество этажей. Предельная высота. (эт./м.)	Максимальный процент застройки в границах земельного участка	Min отступы от границ земельного участка (м.), Иные предельные параметры
		Площадь (кв. м.)		Размер			
		min	max				
1	2	3	4	5	6	7	8
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	24	10000	не подлежат установлению	1/5	80 %	1
Коммунальное обслуживание 3.1	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	1	10000	не подлежат установлению	3/18	50 %	Минимальный отступ строений от красной линии или границ участка 5 метров. Минимальный отступ от границы земельного участка до объектов инженерной сети - 0,6 м, а также в соответствии с нормами СП. В существующей застройке отступ от красных линий, от границ земельного участка, примыкающей к улице (переулку, проезду) может быть сокращен с учетом линии застройки.
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 и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, сооружений, необходимых для сбора и плавки снега)	1	10000	не подлежат установлению	2/18	50 %	Минимальный отступ строений от красной линии или границ участка 5 метров. Минимальный отступ от границы земельного участка до объектов инженерной сети - 0,6 м, а также в соответствии с нормами СП. В существующей застройке отступ от красных линий, от границ земельного участка, примыкающей к улице (переулку, проезду) может быть сокращен с учетом линии застройки.
Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг 3.1.2	Размещение зданий, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг	100	10000	не подлежат установлению	3/18	50 %	Минимальный отступ строений от красной линии или границ участка 5 метров. В существующей застройке отступ от красных линий, от границ земельного участка, примыкающей к улице (переулку, проезду) может быть сокращен с учетом линии застройки.

Наименование и код ВРИ	Описание ВРИ	Предельные размеры земельных участков			Предельное количество этажей. Предельная высота. (эт./м.)	Максимальный процент застройки в границах земельного участка	Min отступы от границ земельного участка (м.), Иные предельные параметры
		Площадь (кв. м.)		Размер			
		min	max				
1	2	3	4	5	6	7	8
Дома социального обслуживания 3.2.1	Размещение зданий, предназначенных для размещения домов престарелых, домов ребенка, детских домов, пунктов ночлега для бездомных граждан; размещение объектов капитального строительства для временного размещения вынужденных переселенцев, лиц, признанных беженцами	125	10000	не подлежат установлению	5/18	50 %	Минимальный отступ строений от красной линии или границ участка 5 метров. В существующей застройке отступ от красных линий, от границ земельного участка, примыкающей к улице (переулку, проезду) может быть сокращен с учетом линии застройки.
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	125	10000	не подлежат установлению	5/18	50 %	Минимальный отступ строений от красной линии или границ участка 5 метров. В существующей застройке отступ от красных линий, от границ земельного участка, примыкающей к улице (переулку, проезду) может быть сокращен с учетом линии застройки.
Оказание услуг связи 3.2.3	Размещение зданий, предназначенных для размещения пунктов оказания услуг почтовой, телеграфной, междугородней и международной телефонной связи	50	10000	не подлежат установлению	2/18	50 %	Минимальный отступ строений от красной линии или границ участка 5 метров. В существующей застройке отступ от красных линий, от границ земельного участка, примыкающей к улице (переулку, проезду) может быть сокращен с учетом линии застройки.
Общежития 3.2.4	Размещение зданий, предназначенных для размещения общежитий, предназначенных для проживания граждан на время их работы, службы или обучения, за исключением зданий, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с кодом 4.7	1000	10000	не подлежат установлению	5/18	50 %	Минимальный отступ строений от красной линии или границ участка 5 метров.
Бытовое обслуживание 3.3	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, химчистки, похоронные бюро)	300	10000	не подлежат установлению	5/18	50 %	Минимальный отступ строений от красной линии или границ участка 5 метров. В существующей застройке отступ от красных линий, от границ земельного участка, примыкающей к улице (переулку, проезду) может быть сокращен с учетом линии застройки.

Наименование и код ВРИ	Описание ВРИ	Предельные размеры земельных участков			Предельное количество этажей. Предельная высота. (эт./м.)	Максимальный процент застройки в границах земельного участка	Min отступы от границ земельного участка (м.), Иные предельные параметры
		Площадь (кв. м.)		Размер			
		min	max				
1	2	3	4	5	6	7	8
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)	100	50000	не подлежат установлению	5/18	50 %	Минимальный отступ строений от красной линии или границ участка 5 метров.
Стационарное медицинское обслуживание 3.4.2	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам медицинской помощи в стационарах (больницы, родильные дома, диспансеры, научно- медицинские учреждения и прочие объекты, обеспечивающие оказание услуги по лечению в стационаре); размещение станций скорой помощи; размещение площадок санитарной авиации	1000	50000	не подлежат установлению	5/18	50 %	Минимальный отступ строений от красной линии или границ участка 5 метров.
Дошкольное, начальное и среднее общее образование 3.5.1	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных 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)	100	50000	не подлежат установлению	Максимальная этажность для дошкольных учреждений - 2 этажа для школ и начального профессионального образования - 4 этажа прочие образовательные учреждения по заданию на проектирование с учетом сложившейся застройки	застройки участка – 50% - озеленение 30-50%	Минимальный отступ строений от красной линии или границ участка - 10 метров. Отступ может быть сокращен по заданию на проектирование с учетом сложившейся застройки.
Среднее и высшее профессиональное образование 3.5.2	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для профессионального образования и просвещения (профессиональные технические училища, колледжи, художественные, музыкальные училища, общества знаний, институты, университеты, организации по переподготовке и повышению квалификации специалистов и иные организации, осуществляющие деятельность по образованию и просвещению), в том числе зданий, спортивных сооружений, предназначенных для занятия обучающихся физической культурой и спортом	1000	50000	не подлежат установлению	по заданию на проектирование с учетом сложившейся застройки	застройки участка – 50% - озеленение 30-50%	По заданию на проектирование с учетом сложившейся застройки

Наименование и код ВРИ	Описание ВРИ	Предельные размеры земельных участков			Предельное количество этажей. Предельная высота. (эт./м.)	Максимальный процент застройки в границах земельного участка	Min отступы от границ земельного участка (м.), Иные предельные параметры
		Площадь (кв. м.)		Размер			
		min	max				
1	2	3	4	5	6	7	8
Осуществлен ие религиозных обрядов 3.7.1	Размещение зданий и сооружений, предназначенных для совершения религиозных обрядов и церемоний (в том числе церкви, соборы, храмы, часовни, мечети, молельные дома, синагоги)	300	2800	не подлеж ат установ лению	4/30	50 %	Минимальный отступ строений от красной линии или границ участка 5 метров. В существующей застройке отступ от красных линий, от границ земельного участка, примыкающей к улице (переулку, проезду) может быть сокращен с учетом линии застройки.
Религиозное управление и образование 3.7.2	Размещение зданий, предназначенных для постоянного местонахождения духовных лиц, паломников и послушников в связи с осуществлением ими религиозной службы, а также для осуществления благотворительной и религиозной образовательной деятельности (монастыри, скиты, дома священнослужителей, воскресные и религиозные школы, семинарии, духовные училища)	300	2800	не подлеж ат установ лению	3/30	50 %	Минимальный отступ строений от красной линии или границ участка 5 метров. В существующей застройке отступ от красных линий, от границ земельного участка, примыкающей к улице (переулку, проезду) может быть сокращен с учетом линии застройки.
Государстве нное 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 и (или) муниципальные услуги	1000	10000	не подлеж ат установ лению	5/20	50 %	Минимальный отступ строений от красной линии или границ участка 5 метров. В существующей застройке отступ от красных линий, от границ земельного участка, примыкающей к улице (переулку, проезду) может быть сокращен с учетом линии застройки.
Обеспечение научной деятельности 3.9	Размещение зданий и сооружений для обеспечения научной деятельности. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.9.1 - 3.9.3	1000	10000	не подлеж ат установ лению	5/18	50 %	Минимальный отступ строений от красной линии или границ участка 5 метров.
Обеспечение деятельности в области гидрометеор ологии и смежных с ней областях 3.9.1	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для наблюдений за физическими и химическими процессами, происходящими в окружающей среде, определения ее гидрометеорологических, агрометеорологических и гелиогеофизических характеристик, уровня загрязнения атмосферного воздуха, почв, водных объектов, в том числе по гидробиологическим показателям, и околоземного - космического пространства, зданий и сооружений, используемых в области гидрометеорологии и смежных с ней областях (доплеровские метеорологические радиолокаторы, гидрологические посты и другие)	1000	10000	не подлеж ат установ лению	5/18	60 %	Минимальный отступ строений от красной линии или границ участка 5 метров.

Наименование и код ВРИ	Описание ВРИ	Предельные размеры земельных участков			Предельное количество этажей. Предельная высота. (эт./м.)	Максимальный процент застройки в границах земельного участка	Min отступы от границ земельного участка (м.), Иные предельные параметры
		Площадь (кв. м.)		Размер			
		min	max				
1	2	3	4	5	6	7	8
Проведение научных исследований 3.9.2	Размещение зданий и сооружений, предназначенных для проведения научных изысканий, исследований и разработок (научно-исследовательские и проектные институты, научные центры, инновационные центры, государственные академии наук, опытно-конструкторские центры, в том числе отраслевые)	1000	10000	не подлежат установлению	5/18	50 %	Минимальный отступ строений от красной линии или границ участка 5 метров.
Проведение научных испытаний 3.9.3	Размещение зданий и сооружений для проведения изысканий, испытаний опытных промышленных образцов, для размещения организаций, осуществляющих научные изыскания, исследования и разработки, научные и селекционные работы, ведение сельского и лесного хозяйства для получения ценных с научной точки зрения образцов растительного и животного мира	1000	10000	не подлежат установлению	5/18	50 %	Минимальный отступ строений от красной линии или границ участка 5 метров.
Амбулаторное ветеринарное обслуживание 3.10.1	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания ветеринарных услуг без содержания животных	200	10000	не подлежат установлению	5/18	50 %	Минимальный отступ строений от красной линии или границ участка 5 метров. В существующей застройке отступ от красных линий, от границ земельного участка, примыкающей к улице (переулку, проезду) может быть сокращен с учетом линии застройки.
Деловое управление 4.1	Размещение объектов капитального строительства с целью: размещения объектов управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент их совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности)	300	10000	не подлежат установлению	5/18	50 %	В существующей застройке отступ от красных линий, от границ земельного участка, примыкающей к улице (переулку, проезду) может быть сокращен с учетом линии застройки.
Банковская и страховая деятельность 4.5	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения организаций, оказывающих банковские и страховые	1000	10000	не подлежат установлению	5/18	50 %	Минимальный отступ строений от красной линии или границ участка 5 метров. В существующей застройке отступ от красных линий, от границ земельного участка, примыкающей к улице (переулку, проезду) может быть сокращен с учетом линии застройки.
Земельные участки (территории) общего пользования 12.0	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 подлежат установлению					

Наименование и код ВРИ	Описание ВРИ	Предельные размеры земельных участков			Предельное количество этажей. Предельная высота. (эт./м.)	Максимальный процент застройки в границах земельного участка	Мин отступы от границ земельного участка (м.), Иные предельные параметры
		Площадь (кв. м.)		Размер			
		min	max	min/max			
1	2	3	4	5	6	7	8
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					
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					

Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:

Наименование и код ВРИ	Описание ВРИ	Предельные размеры земельных участков			Предельное количество этажей. Предельная высота. (эт./м.)	Максимальный процент застройки в границах земельного участка	Min отступы от границ земельного участка (м.), Иные предельные параметры
		Площадь (кв. м.)		Размер			
		min	max				
1	2	3	4	5	6	7	8
Малоэтажная многоквартирная жилая застройка 2.1.1	Размещение малоэтажных многоквартирных домов (многоквартирные дома высотой до 4 этажей, включая мансардный); обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях малоэтажного многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в малоэтажном многоквартирном доме не составляет более 15% общей площади помещений дома	1000	15000	минимальная ширина земельных участков в вдоль фронта улицы (проезда) – 12 м;	4 этажа (включая мансардный) / 20 м; для вспомогательных строений – до 2-х этажей; для гаражей – 1 этаж; для вспомогательных строений – не более 7 м., для гаражей – не более 6 м.	60 %	Минимальный отступ от красной линии улиц или границ участка до жилого дома — 5,0 м; для вспомогательных строений от границ участка –1,0 м. Бытовые разрывы между длинными сторонами секционных жилых зданий высотой 2 - 3 этажа должны быть не менее 15 м, а между зданиями высотой 4 этажа - не менее 20 м, между длинными сторонами и торцами этих же зданий с окнами из жилых комнат - не менее 10 м. Минимальный процент озеленения – 15%. Минимальные противопожарные расстояния между зданиями (а также между крайними строениями и группами строений на приквартирных участках) принимать в соответствии с действующими нормативами градостроительного проектирования. При проектировании многоквартирных домов в границах отведенного земельного участка следует предусматривать места для хранения и парковки автомобилей из расчета одно машино-место на 80 кв. м площади квартир. Блокировка жилых домов, а также хозяйственных построек на смежных земельных участках допускается по взаимному согласию домовладельцев при реконструкции и новом строительстве с учетом противопожарных требований.
Блокированная жилая застройка 2.3	Размещение жилого дома, блокированного с другим жилым домом (другими жилыми домами) в одном ряду общей боковой стеной (общими боковыми стенами) без проемов и имеющего отдельный выход на земельный участок; разведение декоративных и плодовых деревьев, овощных и ягодных культур; размещение гаражей для собственных нужд и иных вспомогательных сооружений; обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха	800,0 кв.м., но при разделении под отдельные блоки - секции и завершающие строения минимальная площадь составляет - 200,0	2500	Не менее 6 метров для 1 блока по стороне, примыкающей к территории общего пользования	3/20 для вспомогательных строений –2; для гаражей – 1 этаж.	60 %	Минимальный отступ от красной линии улиц до жилого дома – 5,0 м. Минимальное расстояние от границы земельного участка: до жилого дома – 3,0 м, за исключением блокировки жилых домов, в таких случаях блокированные дома располагаются по границе общей стеной (без проемов) с отступом 0 м. для вспомогательных строений – 1,0 м. Количество блоков – не более 10 Блокировка хозяйственных построек на смежных земельных участках допускается по взаимному согласию домовладельцев при реконструкции и новом строительстве с учетом противопожарных требований. Минимальные противопожарные расстояния между зданиями (а также между крайними строениями и группами строений) принимать в соответствии с действующими нормативами градостроительного проектирования.

Наименование и код ВРИ	Описание ВРИ	Предельные размеры земельных участков			Предельное количество этажей. Предельная высота. (эт./м.)	Максимальный процент застройки в границах земельного участка	Min отступы от границ земельного участка (м.), Иные предельные параметры
		Площадь (кв. м.)		Размер			
		min	max				
1	2	3	4	5	6	7	8
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	2000	500000	не подлежат установлению	8/24	40 %	Минимальный отступ от красной линии улиц или границ участка до жилого дома – 5,0 м. Расстояния между домами принимаются в соответствии с нормативами противопожарной безопасности и нормативами инсоляции. Минимальный процент озеленения – 15% Строительство и реконструкция жилых домов не допускается если объекты не обеспечены объектами социальной, транспортной и инженерной инфраструктурой, а так же коммунальными и энергетическими ресурсами. Наземные стоянки и парковки не допускается размещать вдоль улиц, ограничивающих жилые комплексы, кварталы, микрорайоны, за счет сужения проезжей части этих улиц, пешеходных проходов и тротуаров. При проектировании многоквартирных домов в границах отведенного земельного участка следует предусматривать места для хранения и парковки автомобилей из расчета одно машино-место на 80 кв. м площади квартир. При проектировании многоквартирных жилых домов не допускается сокращать расчетную площадь спортивных и игровых площадок для детей за счет спортивных зон учебных заведений. Ограничение предельной (максимальной) высоты вновь возводимых зданий, строений, сооружений не более 21 метра на расстоянии 100 метров, 25 метров на расстоянии от 100 до 300 метров, на расстоянии от 300 до 500 метров от береговой линии Азовского моря

Наименование и код ВРИ	Описание ВРИ	Предельные размеры земельных участков			Предельное количество этажей. Предельная высота. (эт./м.)	Максимальный процент застройки в границах земельного участка	Min отступы от границ земельного участка (м.), Иные предельные параметры
		Площадь (кв. м.)		Размер			
		min	max				
1	2	3	4	5	6	7	8
Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) 2.6	Размещение многоквартирных домов этажностью девять этажей и выше; благоустройство и озеленение придомовых территорий; обустройство спортивных и детских площадок, и площадок для отдыха; размещение подземных гаражей и автостоянок, размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома в отдельных помещениях дома, если площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 15% от общей площади дома	3000	1000000	не подлежат установлению	12/36* * - не выше 9-ти этажей при комплексном развитии территории. Для вспомогательных строений – до 2 этажей, для гаражей – до 1.	30 %	Минимальный отступ от красной линии улиц или границ участка до многоэтажного жилого дома – 5,0 м. Минимальный отступ от границ земельных для вспомогательных строений – 1,0 м. Расстояния между домами внутри квартала принимаются в соответствии с нормативами противопожарной безопасности и нормативами инсоляции. Строительство и реконструкция жилых домов не допускается если объекты не обеспечены объектами социальной, транспортной и инженерной инфраструктурой, а так же коммунальными и энергетическими ресурсами. Наземные стоянки и парковки не допускается размещать вдоль улиц, ограничивающих жилые комплексы, кварталы, микрорайоны, за счет сужения проезжей части этих улиц, пешеходных проходов и тротуаров. При проектировании многоквартирных домов в границах отведенного земельного участка следует предусматривать места для хранения и парковки автомобилей из расчета одно машино-место на 80 кв. м площади квартир. При проектировании многоквартирных жилых домов не допускается сокращать расчетную площадь спортивных и игровых площадок для детей за счет спортивных зон учебных заведений. Минимальный процент озеленения – 15% Ограничение предельной (максимальной) высоты вновь возводимых зданий, строений, сооружений не более 21 метра на расстоянии 100 метров, 25 метров на расстоянии от 100 до 300 метров, 30 метров на расстоянии от 300 до 500 метров от береговой линии Азовского моря.
Размещение гаражей для собственных нужд 2.7.2	Размещение для собственных нужд отдельно стоящих гаражей и (или) гаражей, блокированных общими стенами с другими гаражами в одном ряду, имеющих общие с ними крышу, фундамент и коммуникации	24	10000	не подлежат установлению	1/5	80 %	1
Магазины 4.4	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м	300	10000	не подлежат установлению	3/18	50 %	Минимальный отступ строений от красной линии или границ участка 5 метров. В существующей застройке отступ от красных линий, от границ земельного участка, примыкающей к улице (переулку, проезду) может быть сокращен с учетом линии застройки.

Наименование и код ВРИ	Описание ВРИ	Предельные размеры земельных участков			Предельное количество этажей. Предельная высота. (эт./м.)	Максимальный процент застройки в границах земельного участка	Min отступы от границ земельного участка (м.), Иные предельные параметры
		Площадь (кв. м.)		Размер			
		min	max				
1	2	3	4	5	6	7	8
Общественное питание 4.6	Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары)	300	10000	не подлежат установлению	5/18	50 %	Минимальный отступ строений от красной линии или границ участка 5 метров. В существующей застройке отступ от красных линий, от границ земельного участка, примыкающей к улице (переулку, проезду) может быть сокращен с учетом линии застройки.
Гостиничное обслуживание 4.7	Размещение гостиниц	1000	10000	не подлежат установлению	5/20	50 %	Минимальный отступ строений от красной линии или границ участка 5 метров. В существующей застройке отступ от красных линий, от границы земельного участка, примыкающей к улице (переулку, проезду) может быть сокращен с учетом линии застройки. Минимальные противопожарные расстояния между зданиями (а также между крайними строениями и группами строений на приквартирных участках) принимать в соответствии с действующими нормативами градостроительного проектирования. Блокировка зданий, а также хозяйственных построек на смежных земельных участках допускается по взаимному согласию домовладельцев при реконструкции и новом строительстве с учетом противопожарных требований.
Туристическое обслуживание 5.2.1	Размещение пансионатов, гостиниц, кемпингов, домов отдыха, не оказывающих услуги по лечению; размещение детских лагерей	1000	10000	не подлежат установлению	5/20	для туристических гостиниц – 50 % для пансионата – 30 %	Минимальный отступ строений от красной линии или границ участка 5 метров. В существующей застройке отступ от красных линий, от границ земельного участка, примыкающей к улице (переулку, проезду) может быть сокращен с учетом линии застройки.

Вспомогательные виды земельных участков и объектов капитального строительства:

- Не подлежат установлению.

1.1.3 Градостроительный регламент территориальной зоны Ж-2. Зона застройки малоэтажными жилыми домами (до 4 этажей, включая мансардный)

Зона застройки малоэтажными жилыми домами (до 4 этажей, включая мансардный) (Ж2) выделена для обеспечения правовых условий формирования территории с размещением многоквартирных домов до 4-х этажей, с широким спектром услуг местного значения.

Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

Наименование и код ВРИ	Описание ВРИ	Предельные размеры земельных участков			Предельное количество этажей. Предельная высота. (эт./м.)	Максимальный процент застройки в границах земельного участка	Min отступы от границ земельного участка (м.), Иные предельные параметры
		Площадь (кв. м.)		Размер			
		min	max				
1	2	3	4	5	6	7	8
Малоэтажная многоквартирная жилая застройка 2.1.1	Размещение малоэтажных многоквартирных домов (многоквартирные дома высотой до 4 этажей, включая мансардный); обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроено-пристроенных помещениях малоэтажного многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в малоэтажном многоквартирном доме не составляет более 15% общей площади помещений дома	1000	15000	минимальная ширина земельных участков в вдоль фронта улицы (проезда) – 12 м;	4 этажа (включая мансардный) / 20 м; для вспомогательных строений – до 2-х этажей; для гаражей – 1 этаж; для вспомогательных строений – не более 7 м., для гаражей – не более 6 м	60 %	Минимальный отступ от красной линии улиц или границ участка до жилого дома — 5,0 м; для вспомогательных строений от границ участка –1,0 м. Бытовые разрывы между длинными сторонами секционных жилых зданий высотой 2 - 3 этажа должны быть не менее 15 м, а между зданиями высотой 4 этажа - не менее 20 м, между длинными сторонами и торцами этих же зданий с окнами из жилых комнат - не менее 10 м. Минимальный процент озеленения – 15% Минимальные противопожарные расстояния между зданиями (а также между крайними строениями и группами строений на приквартирных участках) принимать в соответствии с действующими нормативами градостроительного проектирования. При проектировании многоквартирных домов в границах отведенного участка следует предусматривать места для хранения и парковки автомобилей из расчета одно машино-место на 80 кв. м площади квартир. Блокировка жилых домов, а также хозяйственных построек на смежных земельных участках допускается по взаимному согласию домовладельцев при реконструкции и новом строительстве с учетом противопожарных требований.
Блокированная жилая застройка 2.3	Размещение жилого дома, блокированного с другим жилым домом (другими жилыми домами) в одном ряду общей боковой стеной (общими боковыми стенами) без проемов и имеющего отдельный выход на земельный участок; разведение декоративных и плодовых деревьев, овощных и ягодных культур; размещение гаражей для собственных нужд и иных вспомогательных сооружений; обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха	800,0 кв.м., но при разделении под отдельные блоки - секции и завершающие строения имеют минимальная площадь составляет – 200,0 кв.м	2500	Не менее 6 метров для 1 блока по стороне, примыкающей к территории общего пользования	3/20 для вспомогательных строений –2; для гаражей – 1 этаж	60 %	Минимальный отступ от красной линии улиц до жилого дома – 5,0 м. Минимальное расстояние от границы земельного участка: до жилого дома – 3,0 м, за исключением блокировки жилых домов, в таких случаях блокированные дома располагаются по границе общей стеной (без проемов) с отступом 0 м. для вспомогательных строений – 1,0 м. Количество блоков – не более 10 Блокировка хозяйственных построек на смежных земельных участках допускается по взаимному согласию домовладельцев при реконструкции и новом строительстве с учетом противопожарных требований. Минимальные противопожарные расстояния между зданиями (а также между крайними строениями и группами строений) принимать в соответствии с действующими нормативами градостроительного проектирования.

Наименование и код ВРИ	Описание ВРИ	Предельные размеры земельных участков		Предельное количество этажей. Предельная высота. (эт./м.)	Максимальный процент застройки в границах земельного участка	Min отступы от границ земельного участка (м.), Иные предельные параметры	
		Площадь (кв. м.)					Размер
		min	max				
1	2	3	4	5	6	7	8
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 и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, сооружений, необходимых для сбора и плавки снега	1	10000	не подлежат установлению	2/18	50 %	Минимальный отступ строений от красной линии или границ участка 5 метров. Минимальный отступ от границы земельного участка до объектов инженерной сети - 0,6 м, а также в соответствии с нормами СП. В существующей застройке отступ от красных линий, от границ земельного участка, примыкающей к улице (переулку, проезду) может быть сокращен с учетом линии застройки.
Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг 3.1.2	Размещение зданий, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг	100	10000	не подлежат установлению	3/18	50 %	Минимальный отступ строений от красной линии или границ участка 5 метров. В существующей застройке отступ от красных линий, от границ земельного участка, примыкающей к улице (переулку, проезду) может быть сокращен с учетом линии застройки.
Дома социального обслуживания 3.2.1	Размещение зданий, предназначенных для размещения домов престарелых, домов ребенка, детских домов, пунктов ночлега для бездомных граждан; размещение объектов капитального строительства для временного размещения вынужденных переселенцев, лиц, признанных беженцами	125	10000	не подлежат установлению	5/18	50 %	Минимальный отступ строений от красной линии или границ участка 5 метров. В существующей застройке отступ от красных линий, от границ земельного участка, примыкающей к улице (переулку, проезду) может быть сокращен с учетом линии застройки.

Наименование и код ВРИ	Описание ВРИ	Предельные размеры земельных участков			Предельное количество этажей. Предельная высота. (эт./м.)	Максимальный процент застройки в границах земельного участка	Min отступы от границ земельного участка (м.), Иные предельные параметры
		Площадь (кв. м.)		Размер			
		min	max				
1	2	3	4	5	6	7	8
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	125	10000	не подлежат установлению	5/18	50 %	Минимальный отступ строений от красной линии или границ участка 5 метров. В существующей застройке отступ от красных линий, от границ земельного участка, примыкающей к улице (переулку, проезду) может быть сокращен с учетом линии застройки.
Оказание услуг связи 3.2.3	Размещение зданий, предназначенных для размещения пунктов оказания услуг почтовой, телеграфной, междугородней и международной телефонной связи	50	10000	не подлежат установлению	2/18	50 %	Минимальный отступ строений от красной линии или границ участка 5 метров. В существующей застройке отступ от красных линий, от границ земельного участка, примыкающей к улице (переулку, проезду) может быть сокращен с учетом линии застройки.
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)	50	50000	не подлежат установлению	5/18	50 %	Минимальный отступ строений от красной линии или границ участка 5 метров.

Наименование и код ВРИ	Описание ВРИ	Предельные размеры земельных участков			Предельное количество этажей. Предельная высота. (эт./м.)	Максимальный процент застройки в границах земельного участка	Min отступы от границ земельного участка (м.), Иные предельные параметры
		Площадь (кв. м.)		Размер			
		min	max				
1	2	3	4	5	6	7	8
Дошкольное, начальное и среднее общее образование 3.5.1	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных 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)	100	50000	не подлежат установлению	Максимальная этажность для дошкольных учреждений - 2 этажа для школ и начального профессионального образования - 4 этажа прочие образовательные учреждения по заданию на проектирование с учетом сложившейся застройки	застройки участка – 50 % озеленение 30-50%	Минимальный отступ строений от красной линии или границ участка 10 метров. Отступ может быть сокращен по заданию на проектирование с учетом сложившейся застройки.
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	1000	10000	не подлежат установлению	5/18	50 %	Минимальный отступ строений от красной линии или границ участка 5 метров. В существующей застройке отступ от красных линий, от границ земельного участка, примыкающей к улице (переулку, проезду) может быть сокращен с учетом линии застройки.
Деловое управление 4.1	Размещение объектов капитального строительства с целью: размещения объектов управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент их совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности)	300	10000	не подлежат установлению	5/18	50 %	Минимальный отступ строений от красной линии или границ участка 5 метров. В существующей застройке отступ от красных линий, от границ земельного участка, примыкающей к улице (переулку, проезду) может быть сокращен с учетом линии застройки.
Общественное питание 4.6	Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары)	300	10000	не подлежат установлению	5/18	50 %	Минимальный отступ строений от красной линии или границ участка 5 метров. В существующей застройке отступ от красных линий, от границ земельного участка, примыкающей к улице (переулку, проезду) может быть сокращен с учетом линии застройки.

Наименование и код ВРИ	Описание ВРИ	Предельные размеры земельных участков		Предельное количество этажей. Предельная высота. (эт./м.)	Максимальный процент застройки в границах земельного участка	Мин отступы от границ земельного участка (м.), Иные предельные параметры	
		Площадь (кв. м.)					Размер
		min	max				
1	2	3	4	5	6	7	8
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)	100	10000	не подлежат установлению			В соответствии с проектной документацией. От окон жилых домов и общественных зданий - на расстоянии 10 - 40 метров в зависимости от шумовых характеристик.
Обеспечение внутреннего правопорядка 8.3	Размещение объектов капитального строительства, необходимых для подготовки и поддержания в готовности органов внутренних дел, Росгвардии и спасательных служб, в которых существует военизированная служба; размещение объектов гражданской обороны, за исключением объектов гражданской обороны, являющихся частями производственных зданий	300	10000	не подлежат установлению	5/15	По проекту	Минимальный отступ строений от красной линии или границ участка 5 метров. В существующей застройке отступ от красных линий, от границ земельного участка, примыкающей к улице (переулку, проезду) может быть сокращен с учетом линии застройки.
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, недействующих военных и гражданских захоронений, объектов культурного наследия, хозяйственная деятельность, являющаяся историческим промыслом или ремеслом, а также хозяйственная деятельность, обеспечивающая познавательный туризм	не подлежат установлению					
Земельные участки (территории) общего пользования 12.0	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 подлежат установлению					

Наименование и код ВРИ	Описание ВРИ	Предельные размеры земельных участков		Предельное количество этажей. Предельная высота. (эт./м.)	Максимальный процент застройки в границах земельного участка	Min отступы от границ земельного участка (м.), Иные предельные параметры	
		Площадь (кв. м.)					Размер
		min	max				
1	2	3	4	5	6	7	8
Улично-дорожная сеть12.0.1	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					
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					

Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:

Наименование и код ВРИ	Описание ВРИ	Предельные размеры земельных участков			Предельное количество этажей. Предельная высота. (эт./м.)	Максимальный процент застройки в границах земельного участка	Мин отступы от границ земельного участка (м.), Иные предельные параметры
		Площадь (кв. м.)		Размер			
		min	max				
1	2	3	4	5	6	7	8
Для индивидуального жилищного строительства 2.1	Размещение жилого дома (отдельно стоящего здания количеством надземных этажей не более чем три, высотой не более двадцати метров, которое состоит из комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании, не предназначенного для раздела на самостоятельные объекты недвижимости); выращивание сельскохозяйственных культур; размещение гаражей для собственных нужд и хозяйственных построек	300* *При образования новых земельных участков - не менее 400 кв.м, метро в.	1000	12/50 (ширина земельных участков в вдоль фронта улицы (проезда))	3 этажа (надземных)/ 20,0 м. Для вспомогательных строений – 2 этажа высотой не более 7 м., для гаражей – 1 этаж высотой не более 6 м.	60 %	Минимальный отступ от красной линии улиц до объектов капитального строительства — 5,0 м Минимальный отступ от красной линии проездов до объектов капитального строительства — 3,0 м. В существующей застройке отступ от красных линий, от границ земельного участка, примыкающей к улице (переулку, проезду) может быть сокращен с учетом линии застройки. В сложившейся застройке, при ширине земельного участка 12 метров и менее, для строительства основного строения минимальный отступ от границы земельного участка должен быть не менее: 1,0 м - для одноэтажного жилого дома; 1,5 м - для двухэтажного жилого дома; 2,0 м - для трехэтажного жилого дома, при условии, что расстояние до расположенного на соседнем земельном участке жилого дома не менее 5,0 м; Минимальное расстояние от границы земельного участка: до жилого дома — 3,0 м; до бань, автостоянок, навесов, сараев, гаражей, беседок, летних кухонь, хозяйственных блоков - 1,0 м. Минимальные противопожарные расстояния между зданиями (а также между крайними строениями и группами строений на смежных участках) принимать в соответствии с действующими нормативами градостроительного проектирования. Для индивидуальных жилых домов указанное расстояние — 6,0 м. Блокировка жилых домов, а также хозяйственных построек на смежных земельных участках допускается по взаимному согласию домовладельцев при реконструкции и новом строительстве с учетом противопожарных требований.

Наименование и код ВРИ	Описание ВРИ	Предельные размеры земельных участков			Предельное количество этажей. Предельная высота. (эт./м.)	Максимальный процент застройки в границах земельного участка	Мин отступы от границ земельного участка (м.), Иные предельные параметры
		Площадь (кв. м.)		Размер			
		min	max				
1	2	3	4	5	6	7	8
Для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок) 2.2*	Размещение жилого дома, указанного в описании вида разрешенного использования с кодом 2.1; производство сельскохозяйственной продукции; размещение гаража и иных вспомогательных сооружений; содержание сельскохозяйственных животных	500	2500	12/50 (ширина земельных участков в вдоль фронта улицы (проезда))	3 этажа (надземных)/ 20,0 м. Для вспомогательных строений– 2 этажа высотой не более 7 м., для гаражей – 1 этаж высотой не более 6 м.	60 %	Минимальный отступ от красной линии улиц до жилого дома — 5,0 м. Минимальный отступ от красной линии проездов до жилого дома — 3,0 м. В существующей застройке отступ от красных линий, от границ земельного участка, примыкающей к улице (переулку, проезду) может быть сокращен с учетом линии застройки. Минимальные противопожарные расстояния между зданиями (а также между крайними строениями и группами строений на приквартирных участках) принимать в соответствии с действующими нормативами градостроительного проектирования. Блокировка жилых домов, а также хозяйственных построек на смежных земельных участках допускается по взаимному согласию домовладельцев при реконструкции и новом строительстве с учетом противопожарных требований. Минимальное расстояние от границы земельного участка: до жилого дома — 3,0 м; до постройки для содержания скота и птицы — 4,0 м; до бань, автостоянок и прочих объектов капитального строительства — 1,0 м. до стволов высокорослых деревьев — 4,0 м; до стволов среднерослых деревьев — 2,0 м;

Наименование и код ВРИ	Описание ВРИ	Предельные размеры земельных участков			Предельное количество этажей. Предельная высота. (эт./м.)	Максимальный процент застройки в границах земельного участка	Мин отступы от границ земельного участка (м.), Иные предельные параметры
		Площадь (кв. м.)		Размер			
		min	max				
1	2	3	4	5	6	7	8
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	2000	500000	не подлежат установлению	8/24	40 %	Минимальный отступ от красной линии улиц или границ участка до жилого дома – 5,0 м. Расстояния между домами принимаются в соответствии с нормативами противопожарной безопасности и нормативами инсоляции. Минимальный процент озеленения – 15% Строительство и реконструкция жилых домов не допускается если объекты не обеспечены объектами социальной, транспортной и инженерной инфраструктурой, а так же коммунальными и энергетическими ресурсами. Наземные стоянки и парковки не допускается размещать вдоль улиц, ограничивающих жилые комплексы, кварталы, микрорайоны, за счет сужения проезжей части этих улиц, пешеходных проходов и тротуаров. При проектировании многоквартирных домов в границах отведенного участка следует предусматривать места для хранения и парковки автомобилей из расчета одно машино-место на 80 кв. м площади квартир. При проектировании многоквартирных жилых домов не допускается сокращать расчетную площадь спортивных и игровых площадок для детей за счет спортивных зон учебных заведений. Ограничение предельной (максимальной) высоты вновь возводимых зданий, строений, сооружений не более 21 метра на расстоянии 100 метров, 25 метров на расстоянии от 100 до 300 метров, на расстоянии от 300 до 500 метров от береговой линии Азовского моря

Наименование и код ВРИ	Описание ВРИ	Предельные размеры земельных участков			Предельное количество этажей. Предельная высота. (эт./м.)	Максимальный процент застройки в границах земельного участка	Мин отступы от границ земельного участка (м.), Иные предельные параметры
		Площадь (кв. м.)		Размер			
		min	max				
1	2	3	4	5	6	7	8
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	24	10000	не подлежат установлению	1/5	80 %	1
Размещение гаражей для собственных нужд 2.7.2	Размещение для собственных нужд отдельно стоящих гаражей и (или) гаражей, блокированных общими стенами с другими гаражами в одном ряду, имеющих общие с ними крышу, фундамент и коммуникации	24	10000	не подлежат установлению	1/5	80 %	1
Общежития 3.2.4	Размещение зданий, предназначенных для размещения общежитий, предназначенных для проживания граждан на время их работы, службы или обучения, за исключением зданий, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с кодом 4.7	1000	10000	не подлежат установлению	5/18	50 %	Минимальный отступ строений от красной линии или границ участка 5 метров. В существующей застройке отступ от красных линий, от границ земельного участка, примыкающей к улице (переулку, проезду) может быть сокращен с учетом линии застройки.
Бытовое обслуживание 3.3	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, химчистки, похоронные бюро)	300	10000	не подлежат установлению	5/18	50 %	Минимальный отступ строений от красной линии или границ участка 5 метров. В существующей застройке отступ от красных линий, от границ земельного участка, примыкающей к улице (переулку, проезду) может быть сокращен с учетом линии застройки.
Осуществление религиозных обрядов 3.7.1	Размещение зданий и сооружений, предназначенных для совершения религиозных обрядов и церемоний (в том числе церкви, соборы, храмы, часовни, мечети, моленные дома, синагоги)	300	2800	не подлежат установлению	4/30	50 %	Минимальный отступ строений от красной линии или границ участка 5 метров. В существующей застройке отступ от красных линий, от границ земельного участка, примыкающей к улице (переулку, проезду) может быть сокращен с учетом линии застройки.

Наименование и код ВРИ	Описание ВРИ	Предельные размеры земельных участков			Предельное количество этажей. Предельная высота. (эт./м.)	Максимальный процент застройки в границах земельного участка	Мин отступы от границ земельного участка (м.), Иные предельные параметры
		Площадь (кв. м.)		Размер			
		min	max				
1	2	3	4	5	6	7	8
Религиозное управление и образование 3.7.2	Размещение зданий, предназначенных для постоянного местонахождения духовных лиц, паломников и послушников в связи с осуществлением ими религиозной службы, а также для осуществления благотворительной и религиозной образовательной деятельности (монастыри, скиты, дома священнослужителей, воскресные и религиозные школы, семинарии, духовные училища)	300	2800	не подлежат установлению	3/30	50 %	Минимальный отступ строений от красной линии или границ участка 5 метров. В существующей застройке отступ от красных линий, от границ земельного участка, примыкающей к улице (переулку, проезду) может быть сокращен с учетом линии застройки.
Амбулаторное ветеринарное обслуживание 3.10.1	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания ветеринарных услуг без содержания животных	200	10000	не подлежат установлению	5/18	50 %	Минимальный отступ строений от красной линии или границ участка 5 метров. В существующей застройке отступ от красных линий, от границ земельного участка, примыкающей к улице (переулку, проезду) может быть сокращен с учетом линии застройки.
Магазины 4.4	Размещение объектов капитального строительства, сооружений, предназначенных для организации постоянной или временной торговли (ярмарка, рынок, базар), с учетом того, что каждое из торговых мест не располагает торговой площадью более 200 кв.м: размещение гаражей и (или) стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей рынка	300	10000	не подлежат установлению	3/18	50 %	Минимальный отступ строений от красной линии или границ участка 5 метров. В существующей застройке отступ от красных линий, от границ земельного участка, примыкающей к улице (переулку, проезду) может быть сокращен с учетом линии застройки.
Банковская и страховая деятельность 4.5	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения организаций, оказывающих банковские и страховые услуги	1000	10000	не подлежат установлению	5/18	50 %	Минимальный отступ строений от красной линии или границ участка 5 метров. В существующей застройке отступ от красных линий, от границ земельного участка, примыкающей к улице (переулку, проезду) может быть сокращен с учетом линии застройки.

Наименование и код ВРИ	Описание ВРИ	Предельные размеры земельных участков			Предельное количество этажей. Предельная высота. (эт./м.)	Максимальный процент застройки в границах земельного участка	Min отступы от границ земельного участка (м.), Иные предельные параметры
		Площадь (кв. м.)		Размер			
		min	max				
1	2	3	4	5	6	7	8
Гостиничное обслуживание 4.7	Размещение гостиниц	1000	10000	не подлежат установлению	5/20	50 %	Минимальный отступ строений от красной линии или границ участка 5 метров. В существующей застройке отступ от красных линий, от границы земельного участка, примыкающей к улице (переулку, проезду) может быть сокращен с учетом линии застройки. Минимальные противопожарные расстояния между зданиями (а также между крайними строениями и группами строений на приквартирных участках) принимать в соответствии с действующими нормативами градостроительного проектирования. Блокировка зданий, а также хозяйственных построек на смежных земельных участках допускается по взаимному согласию домовладельцев при реконструкции и новом строительстве с учетом противопожарных требований.
Туристическое обслуживание 5.2.1	Размещение пансионатов, гостиниц, кемпингов, домов отдыха, не оказывающих услуги по лечению; размещение детских лагерей	1000	100000	не подлежат установлению	для туристических гостиниц –60 %; для пансионата в –30%	50 %	Здания, строения, сооружения должны отстоять от границы земельного участка, отделяющего его от территории общего пользования (улицы), не менее чем на 5,0 м, проездов - не менее чем на 3,0 м. В существующей застройке отступ от красных линий, от границ земельного участка, примыкающей к улице (переулку, проезду) может быть сокращен с учетом линии застройки.

*Приведенный вид разрешенного использования не применяется в границах населенного пункта «город Ейск».

Вспомогательные виды земельных участков и объектов капитального строительства:

- Не подлежат установлению.

1.1.4 Градостроительный регламент территориальной зоны Т. Зона транспортной инфраструктуры

Зона транспортной инфраструктуры (Т) предназначена для размещения объектов транспортной инфраструктуры.

Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

Наименование и код ВРИ	Описание ВРИ	Предельные размеры земельных участков			Предельное количество этажей. Предельная высота. (эт./м.)	Максимальный процент застройки в границах земельного участка	Мин отступы от границ земельного участка (м.), Иные предельные параметры
		Площадь (кв. м.)		Размер			
		min	max				
1	2	3	4	5	6	7	8
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	24	10000	не подлежат установлению	1/5	80 %	1
Размещение гаражей для собственных нужд 2.7.2	Размещение для собственных нужд отдельно стоящих гаражей и (или) гаражей, блокированных общими стенами с другими гаражами в одном ряду, имеющих общие с ними крышу, фундамент и коммуникации	24	10000	не подлежат установлению	1/5	80 %	1
Коммунальное обслуживание 3.1	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	10	10000	не подлежат установлению	3/18	50 %	Минимальный отступ строений от красной линии или границ участка 5 метров. Минимальный отступ от границы земельного участка до объектов инженерной сети - 0,6 м, а также в соответствии с нормами СП. В существующей застройке отступ от красных линий, от границ земельного участка, примыкающей к улице (переулку, проезду) может быть сокращен с учетом линии застройки.

Наименование и код ВРИ	Описание ВРИ	Предельные размеры земельных участков			Предельное количество этажей. Предельная высота. (эт./м.)	Максимальный процент застройки в границах земельного участка	Min отступы от границ земельного участка (м.), Иные предельные параметры
		Площадь (кв. м.)		Размер			
		min	max				
1	2	3	4	5	6	7	8
Обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях 3.9.1	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для наблюдений за физическими и химическими процессами, происходящими в окружающей среде, определения ее гидрометеорологических, агрометеорологических и гелиогеофизических характеристик, уровня загрязнения атмосферного воздуха, почв, водных объектов, в том числе по гидробиологическим показателям, и околоземного - космического пространства, зданий и сооружений, используемых в области гидрометеорологии и смежных с ней областях (доплеровские метеорологические радиолокаторы, гидрологические посты и другие)	1000	40000	не подлежат установлению	3/15	60 %	Минимальный отступ строений от красной линии или границ участка 3 метра. Минимальный отступ от границы земельного участка до объектов инженерной сети - 0,6 м, а также в соответствии с нормами СП.
Служебные гаражи 4.9	Размещение постоянных или временных гаражей, стоянок для хранения служебного автотранспорта, используемого в целях осуществления видов деятельности, предусмотренных видами разрешенного использования с кодами 3.0, 4.0, а также для стоянки и хранения транспортных средств общего пользования, в том числе в депо	150	7500	не подлежат установлению	1/5	80 %	Минимальный отступ строений от красной линии или границ участка 5 метров.
Объекты дорожного сервиса 4.9.1	Размещение зданий и сооружений дорожного сервиса. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 4.9.1.1 - 4.9.1.4	150	10000	не подлежат установлению	3/18	60 %	Минимальный отступ строений от красной линии или границ участка 10 метров.

Наименование и код ВРИ	Описание ВРИ	Предельные размеры земельных участков			Предельное количество этажей. Предельная высота. (эт./м.)	Максимальный процент застройки в границах земельного участка	Min отступы от границ земельного участка (м.), Иные предельные параметры
		Площадь (кв. м.)		Размер			
		min	max				
1	2	3	4	5	6	7	8
Заправка транспортных средств 4.9.1.1	Размещение автозаправочных станций; размещение магазинов сопутствующей торговли, зданий для организации общественного питания в качестве объектов дорожного сервиса	150	7500	не подлежат установлению	2/15	60 %	Минимальный отступ от красной линии и (или) от границы земельного участка до объектов капитального строительства —10,0 м. На территории жилой застройки допускается размещать только предприятия автосервиса с санитарно-защитной зоной не более 50,0 м
Обеспечение дорожного отдыха 4.9.1.2	Размещение зданий для предоставления гостиничных услуг в качестве дорожного сервиса (мотелей), а также размещение магазинов сопутствующей торговли, зданий для организации общественного питания в качестве объектов дорожного сервиса	150	10000	не подлежат установлению	3/18	40 %	Минимальный отступ строений от красной линии или границ участка 5 метров.
Автомобильные мойки 4.9.1.3	Размещение автомобильных моек, а также размещение магазинов сопутствующей торговли	150	7500	не подлежат установлению	2/15	60 %	Минимальный отступ строений от красной линии или границ участка 5 метров.
Ремонт автомобилей 4.9.1.4	Размещение мастерских, предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей, и прочих объектов дорожного сервиса, а также размещение магазинов сопутствующей торговли	150	7500	не подлежат установлению	2/15	60 %	Минимальный отступ строений от красной линии или границ участка 5 метров. На территории жилой застройки допускается размещать только предприятия автосервиса с санитарно-защитной зоной не более 50,0 м
Стоянка транспортных средств 4.9.2	Размещение стоянок (парковок) легковых автомобилей и других мототранспортных средств, в том числе мотоциклов, мотоллеров, мотоколясок, мопедов, скутеров, за исключением встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных стоянок	150	250	не подлежат установлению			
Причалы для маломерных судов 5.4	Размещение сооружений, предназначенных для причаливания, хранения и обслуживания яхт, катеров, лодок и других маломерных судов	150	250	По проекту			

Наименование и код ВРИ	Описание ВРИ	Предельные размеры земельных участков			Предельное количество этажей. Предельная высота. (эт./м.)	Максимальный процент застройки в границах земельного участка	Min отступы от границ земельного участка (м.), Иные предельные параметры
		Площадь (кв. м.)		Размер			
		min	max				
1	2	3	4	5	6	7	8
Складские площадки 6.9.1	Временное хранение, распределение и перевалка грузов (за исключением хранения стратегических запасов) на открытом воздухе	1000	5000	не подлежат установлению			Минимальный отступ строений от красной линии или границ участка 5 метров.
Железнодорожный транспорт 7.1	Размещение объектов капитального строительства железнодорожного транспорта. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 7.1.1 - 7.1.2	5000	250000	не подлежат установлению	3/15	70 %	Минимальный отступ зданий, сооружений от красной линии улиц или границ участка - 5 м или на основании утвержденной документации по планировке территории. Размер санитарно-защитной зоны: 1000 м - для предприятий I класса опасности; 500 м - для предприятий II класса опасности; 300 м - для предприятий III класса опасности.
Автомобильный транспорт 7.2	Размещение зданий и сооружений автомобильного транспорта. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 7.2.1 - 7.2.3	500	7500	не подлежат установлению	2/15 высота технологических сооружений устанавливается в соответствии с проектной документацией	70 %	Минимальный отступ строений от красной линии или границ участка -5 метров или на основании утвержденной документации по планировке территории для размещения промышленного предприятия
		*для автомобильных дорог не подлежат установлению					

Наименование и код ВРИ	Описание ВРИ	Предельные размеры земельных участков			Предельное количество этажей. Предельная высота. (эт./м.)	Максимальный процент застройки в границах земельного участка	Мин отступы от границ земельного участка (м.), Иные предельные параметры
		Площадь (кв. м.)		Размер			
		min	max				
1	2	3	4	5	6	7	8
Водный транспорт 7.3	Размещение искусственно созданных для судоходства внутренних водных путей, размещение объектов капитального строительства внутренних водных путей, размещение объектов капитального строительства морских портов, размещение объектов капитального строительства, в том числе морских и речных портов, причалов, пристаней, гидротехнических сооружений, навигационного оборудования и других объектов, необходимых для обеспечения судоходства и водных перевозок, заправки водного транспорта	5000	250000	не подлежат установлению	3/15	70 %	Минимальный отступ строений от красной линии или границ участка -5 метров или на основании утвержденной документации по планировке территории для размещения промышленного предприятия
Трубопроводный транспорт 7.5	Размещение нефтепроводов, водопроводов, газопроводов и иных трубопроводов, а также иных зданий и сооружений, необходимых для эксплуатации названных трубопроводов	не подлежат установлению					
Обеспечение внутреннего правопорядка 8.3	Размещение объектов капитального строительства, необходимых для подготовки и поддержания в готовности органов внутренних дел, Росгвардии и спасательных служб, в которых существует военизированная служба; размещение объектов гражданской обороны, за исключением объектов гражданской обороны, являющихся частями производственных зданий	300	10000	не подлежат установлению	5/15	По проекту	Минимальный отступ строений от красной линии или границ участка -5 метров

Наименование и код ВРИ	Описание ВРИ	Предельные размеры земельных участков			Предельное количество этажей. Предельная высота. (эт./м.)	Максимальный процент застройки в границах земельного участка	Мин отступы от границ земельного участка (м.), Иные предельные параметры
		Площадь (кв. м.)		Размер			
		min	max				
1	2	3	4	5	6	7	8
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 военных и гражданских захоронений, объектов культурного наследия, хозяйственная деятельность, являющаяся историческим промыслом или ремеслом, а также хозяйственная деятельность, обеспечивающая познавательный туризм	не подлежат установлению					
Земельные участки (территории) общего пользования 12.0	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 подлежат установлению					
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, предназначенных для охраны транспортных средств	не подлежат установлению					

Наименование и код ВРИ	Описание ВРИ	Предельные размеры земельных участков			Предельное количество этажей. Предельная высота. (эт./м.)	Максимальный процент застройки в границах земельного участка	Мin отступы от границ земельного участка (м.), Иные предельные параметры
		Площадь (кв. м.)		Размер			
		min	max				
1	2	3	4	5	6	7	8
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					

Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:

Наименование и код ВРИ	Описание ВРИ	Предельные размеры земельных участков			Предельное количество этажей. Предельная высота. (эт./м.)	Максимальный процент застройки в границах земельного участка	Мин отступы от границ земельного участка (м.), Иные предельные параметры
		Площадь (кв. м.)		Размер			
		min	max				
1	2	3	4	5	6	7	8
Деловое управление 4.1	Размещение объектов капитального строительства с целью: размещения объектов управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент их совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности)	300	10000	не подлежат установлению	5/18	80 %	Минимальный отступ строений от красной линии или границ участка 5 метров.
Магазины 4.4	Размещение объектов капитального строительства, сооружений, предназначенных для организации постоянной или временной торговли (ярмарка, рынок, базар), с учетом того, что каждое из торговых мест не располагает торговой площадью более 200 кв.м: размещение гаражей и (или) стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей рынка	300	10000	не подлежат установлению	3/18	80 %	Минимальный отступ строений от красной линии или границ участка 5 метров.
Обеспечение внутреннего правопорядка 8.3	Размещение объектов капитального строительства, необходимых для подготовки и поддержания в готовности органов внутренних дел, Росгвардии и спасательных служб, в которых существует военизированная служба; размещение объектов гражданской обороны, за исключением объектов гражданской обороны, являющихся частями производственных зданий	300	10000	не подлежат установлению	5/15	По проекту	Минимальный отступ строений от красной линии или границ участка 5 метров.

Вспомогательные виды земельных участков и объектов капитального строительства:

- Не подлежат установлению.

1.1.5 В границах рассматриваемой территории документация по планировке территории утверждена:

Постановлением Администрации Ейского городского поселения Ейского района «Об утверждении проекта планировки территории «Жилого микрорайона «Мечта» по адресу: Краснодарский край, р-н Ейский, г. Ейск, улица Армавирская, 204/1», в границах участков с кадастровыми номерами 23:42:0701001:40, 23:42:0701001:46, 23:42:0701001:685, 23:42:0701001:43, 23:42:0701001:684» №52 от 29 января 2020 года.

А также постановлением Администрации Ейского городского поселения Ейского района «О внесении изменений в постановление администрации Ейского городского поселения Ейского района от 29 января 2020 года № 52 «Об утверждении проекта планировки территории «Жилого микрорайона «Мечта» по адресу: Краснодарский край, р-н Ейский, г. Ейск, улица Армавирская, 204/1», в границах участков с кадастровыми номерами 23:42:0701001:40, 23:42:0701001:46, 23:42:0701001:685, 23:42:0701001:43, 23:42:0701001:684» №118 от 21 февраля 2022 года.

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

Параметры планируемого развития территории:

Внесение изменений в проект планировки предусматривает установления несколько элементов планировочной структуры, в соответствии с СП 476.1325800.2020 «Территория городских и сельских поселений. Правила планировки, застройки и благоустройства жилых микрорайонов»:

- Жилой микрорайон — элемент планировочной структуры городского и сельского поселения, на территории которого размещается преимущественно жилая застройка, в границах которого обеспечивается обслуживание населения объектами повседневного и периодического спроса, включая общественные пространства и озелененные территории, состав, вместимость и размещение которых рассчитаны на жителей микрорайона;
- Квартал — элемент планировочной структуры территории жилого микрорайона, ограниченный красными линиями полос отвода линейных объектов инженерной и транспортной инфраструктуры, озелененных территорий общего пользования, предназначенный для размещения объединенных внутриквартальными проездами участков территории жилых групп и объектов повседневного обслуживания населения квартала.
- Улично-дорожная сеть, в соответствии с видами элементов планировочной структуры, утвержденных Министерством строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 25 апреля 2017 года № 738/нр.
- Территория общего пользования, в соответствии с видами элементов планировочной структуры, утвержденных Министерством строительства и жилищно-коммунального

хозяйства РФ от 25 апреля 2017 года № 738/пр. К территориям общего пользования относятся формируемые парки, скверы, бульвары.

В соответствии с п.5.3 с СП 476.1325800.2020 «Территория городских и сельских поселений. Правила планировки, застройки и благоустройства жилых микрорайонов» границами жилого микрорайона являются утвержденные границы территорий иного функционального назначения, естественные рубежи в случае примыкания к ним. Границы жилого микрорайона устанавливаются проектом планировки территории.

В соответствии с п.7.1 и п.7.2 СП 476.1325800.2020 «Территория городских и сельских поселений. Правила планировки, застройки и благоустройства жилых микрорайонов» жилой микрорайон формируется группой кварталов, разделенных местной УДС. Доля нежилого фонда (за исключением дошкольных образовательных и общеобразовательных организаций) в объеме фонда застройки микрорайона не должна превышать 40%. На территории жилых микрорайонов размещаются: участки территории жилых групп; участки территории общественно-деловых объектов, включая участки дошкольных образовательных и общеобразовательных организаций, учреждений повседневного и периодического обслуживания, коммунальных объектов, гаражей, встроенно-пристроенных общественно-деловых объектов, включая объекты социальной инфраструктуры микрорайона; административно-деловые объекты; территории общего пользования: озелененные территории, УДС, открытые стоянки автомобилей, детские игровые площадки, площадки для занятий физкультурой взрослого населения, площадки отдыха взрослого населения. Расположение каждой жилой группы предусматривает примыкание не менее одной стороны границы участка к территории общего пользования.

Согласно п.3.1.14 СП 476.1325800.2020 «Территории городских и сельских поселений. Правила планировки, застройки и благоустройства жилых микрорайонов» в рамках жилого микрорайона предусмотрены объекты повседневного спроса - учреждения и предприятия, посещаемые населением не реже одного раза в неделю, или те, которые должны быть расположены в непосредственной близости к местам проживания и работы населения; радиус обслуживания до 500 м для многоквартирной жилой застройки.

Параметры застройки жилого микрорайона принимаются на основании требований градостроительных регламентов, установленных в составе документов градостроительного зонирования территории муниципальных образований, и учитывают архитектурно-градостроительные традиции, социальные, природно-климатические, ландшафтные, национально-бытовые и другие местные особенности территории.

Показатели численности населения:

В соответствии с п.4.2.31 «Нормативами градостроительного проектирования Краснодарского края» расчетное количество жителей при застройке многоквартирными жилыми домами рассчитывается по формуле $P/22$, где P – площадь квартир.

Согласно Приложению А2.1 СП 54.13330.2022 площадь квартир определяют, как сумму площадей всех отапливаемых помещений (жилых комнат и вспомогательных помещений, предназначенных для удовлетворения бытовых и иных нужд) и антресолей в них (при

наличии) без учета неотапливаемых помещений (лоджий, веранд, холодных кладовых и тамбуров), балконов, террас.

Следовательно:

$53\,460/22 = 2\,430$ человек, где:

53 460 – планируемые к реализации квадратные метры жилья (площадь квартир).

Показатели плотности застройки:

Согласно п.7.6 СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», плотность застройки жилых, общественно-деловых и смешанных зон следует принимать 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 микрорайонов (кварталов) жилых, общественно-деловых и смешанных зон приведены в Приложении Б.

Согласно Приложению Б (обязательное) СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», основными показателями плотности застройки являются:

- Коэффициент застройки – отношение площади, занятой под зданиями и сооружениями, к площади территории.
- Коэффициент плотности застройки – отношение площади всех этажей зданий и сооружений к площади территории.

Согласно Примечанию 1 к Таблице Б.1 для жилых, общественно-деловых зон коэффициенты застройки и плотности застройки приведены для территории квартала (**брутто**) с учетом необходимых по расчету учреждений и предприятий обслуживания, гаражей, стоянок автомобилей, зеленых насаждений, площадок и других объектов благоустройства.

Согласно примечанию к Таблице 38.1 нормативов градостроительного проектирования Краснодарского края при комплексном развитии территории предельный коэффициент плотности застройки жилой зоны определяется в границах проектируемой территории для каждой территориальной зоны отдельно, с учетом территорий учреждений и предприятий обслуживания, гаражей, стоянок автомобилей, зеленых насаждений, площадок и других объектов благоустройства.

Следовательно, *расчетная территория* составляет:

- Территории жилого назначения – 6,08 га.
- Территории хранение транспорта – 0,31 га.
- Улично-дорожная сеть – 2,41 га.
- Территории социальной инфраструктуры – 3,02 га.
- Территории общественно-деловой инфраструктуры – 0,33 га.

- Озелененные территории (благоустройство территории/спортивные площадки) – 1,6 га.

Итого расчетная территория составляет брутто – 13,75 га.

Коэффициент застройки составляет:

$1,91/13,75 = 0,14$, что не превышает предельный параметр застройки многоквартирными жилыми зданиями малой и средней этажности (таб.Б.1) равный 0,4, где:

- Площадь застройки жилыми зданиями — 19 107 м².
- Площадь территории квартала (брутто) с учетом необходимых по расчету стоянок автомобилей, зеленых насаждений, площадок и других объектов благоустройства — 13,75 га.

Коэффициент плотности застройки составляет:

$5,35/13,75 = 0,39$, что не превышает предельный параметр застройки многоквартирными жилыми зданиями малой и средней этажности (таб.Б.1) равный 0,8, где:

- Площадь объектов жилого назначения — 53 460 м².
- Площадь территории квартала (брутто) с учетом необходимых по расчету стоянок автомобилей, зеленых насаждений, площадок и других объектов благоустройства — 13,75 га.

В соответствии с *Таблицей 38.1 РНГП* предельный коэффициент плотности зоны застройки малоэтажными многоквартирными жилыми домами составляет 0,5. Предельный коэффициент плотности застройки жилой зоны определяется в границах проектируемой территории, с учетом территорий учреждений и предприятий обслуживания, гаражей, стоянок автомобилей, зеленых насаждений, площадок и других объектов благоустройства.

Следовательно:

$5,35/13,75 = 0,39$, что не превышает предельный параметр коэффициент плотности застройки жилой зоны, равный 0,5 (таб 38.1), где:

- Площадь территории в границах участков проекта планировки территории — 13,75 га.
- Площадь помещений жилого назначения — 5,35 га.

Параметры застройки территории:

№ п/п	Наименование показателей	Единица измерения	Кол-во
1	2	3	4
Территория			
1	Площадь территории в границах элемента планировочной структуры — микрорайон	га	11,30
2	Площадь территории в границах проекта планировки территории:	га	13,75
	зоны жилого назначения	га	6,08

№ п/п	Наименование показателей	Единица измерения	Кол-во
	зоны общественно-деловой инфраструктуры	га	0,33
	зоны социальной инфраструктуры	га	3,02
	зоны транспортной инфраструктуры	га	2,72
	иные территории (благоустройство территории/спортивные площадки)	га	1,60
3	Площадь территории общего пользования, в том числе:	га	3,89
	озеленение общего пользования	га	1,48
	улицы, дороги, проезды	га	2,41
4	Из общей территории квартала/микрорайона* – территории зеленых насаждений, в том числе:	га	
	озелененные территории внутри микрорайонного значения	га	1,48
	озеленение улично-дорожной сети	га	0,72
	озеленение придомовой территории	га	0,91
	озеленение детских игровых площадок и площадок для отдыха взрослых	га	0,16
5	Из общей территории, зоны планируемого размещения объектов:	га	2,45
	местного значения (ОО на 400 мест на ЗУ 23:42:0202158:391, 23:42:0202158:39)	га	2,45

*В соответствии с п.7.4. СП 42.13330.2016. «Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», площадь озелененной территории микрорайона (квартала) многоквартирной застройки жилой зоны (без учета участков общеобразовательных и дошкольных образовательных организаций) должна составлять не менее 25% площади территории микрорайона (квартала). В площадь отдельных участков озелененной территории включаются площадки для отдыха, игр детей, пешеходные дорожки, если они занимают не более 30% общей площади участка.

Площадь территории в границах элемента планировочной структуры — микрорайона составляет 11,30 га, где 25% это 2,83 га. В Томе II «Материалы по обоснованию проекта планировки территории» в п.4.3 выполнен расчет и указано размещение объектов рекреационного назначения, общей площадью 3,27 га.

Параметры застройки жилой зоны:

В соответствии с Разделом 7 СП 42.13330.2016. «Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», при размещении жилых зданий на площадке расстояния между длинными сторонами жилых зданий приняты (бытовые

разрывы): для жилых зданий высотой четыре этажа - не менее 20 м; между длинными сторонами и торцами этих же зданий с окнами из жилых комнат - не менее 10 м.

В микрорайоне предусмотрено размещение площадок общего пользования различного назначения с учетом демографического состава населения, типа застройки, природно-климатических и других местных условий. Общая площадь территории, занимаемой площадками для игр детей, отдыха и занятий физкультурой взрослого населения, должна быть не менее 10% общей площади квартала жилой зоны и быть доступной для МГН.

Следовательно:

$$11,30 \times 0,1 = 1,13 \text{ га.}$$

В Томе II «Материалы по обоснованию проекта планировки территории» на стр. 28 в рамках определения нормируемых элементов внутри дворовой территории, выполненных в соответствии Таб. 39. «Нормативов градостроительного проектирования Краснодарского края» в редакции от 12.09.2022 года, которые составляют 1,59 га, и превышают нормативный параметр в 0,46 га.

Согласно *Примечанию 1 п. 7.5 СП 42.13330.2016. «Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»* не менее 50 % периметра площадок для занятий физкультурой, детских игровых площадок и площадок для отдыха взрослого населения следует предусматривать с озеленением с посадкой деревьев и кустарников.

Согласно таблице 39 «Требования минимальной обеспеченности многоквартирных жилых домов придомовыми площадками», нормативов градостроительного проектирования Краснодарского края от 14.12.2021 N 330, составляют для 53 460 реализуемых квадратных метров площади квартир:

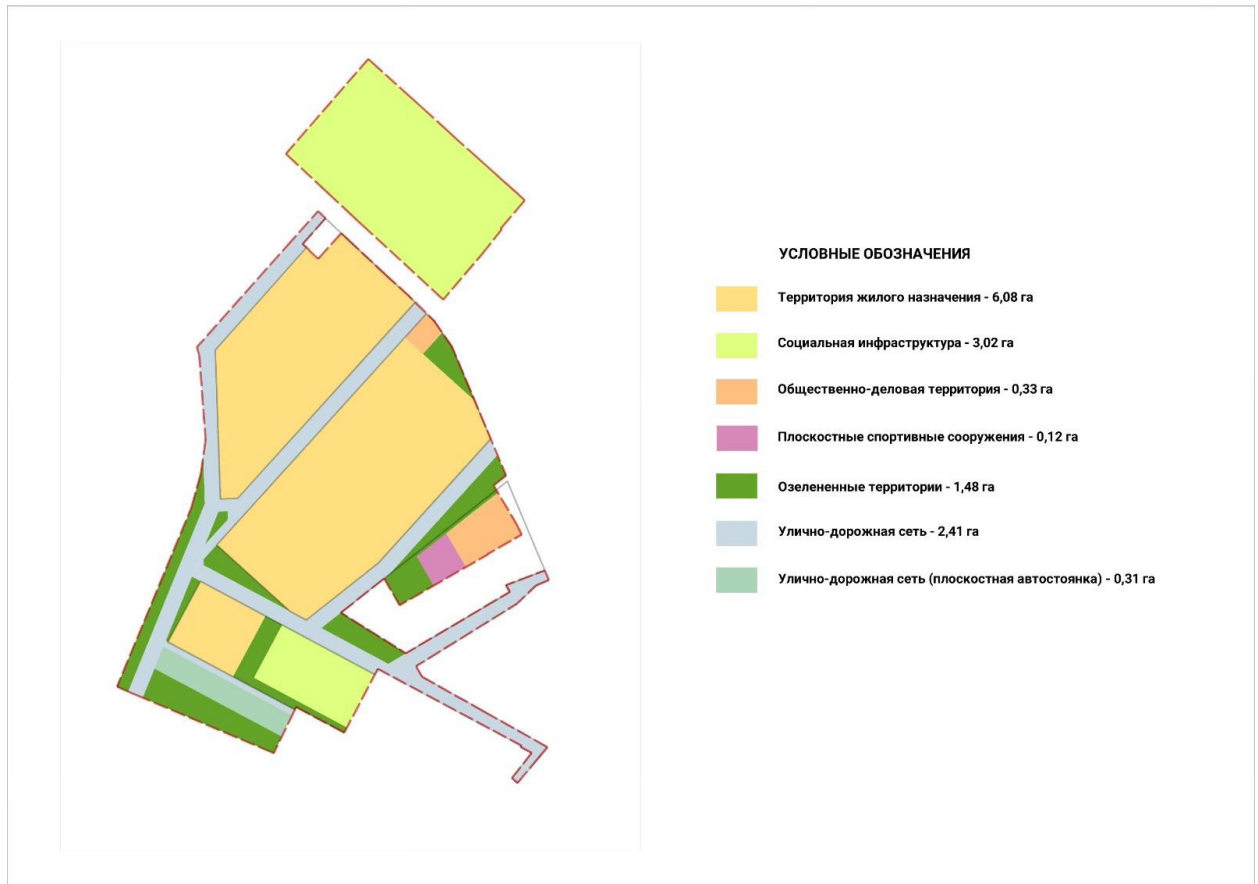
Тип площадки	Расчетная единица	Площадь площадки на расчетную единицу	Необходимо по расчету	Принято проектом
Для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста	100 м2 площади квартир	2,5	1 337	1350
Для отдыха взрослого населения	100 м2 площади квартир	0,4	214	215
Для занятий физкультурой и спортом	100 м2 площади квартир	7,5	4010	4010

На основании *Примечания 3 п. 7.5 СП 42.13330.2016* площадки общего пользования различного назначения (для отдыха взрослого населения, детские игровые, для занятий физкультурой взрослого населения, в том числе доступные для МГН, и др.) и спортивные площадки допускается размещать на земельных участках общего пользования в границах микрорайонов и кварталов с учетом обеспечения требований *СанПиН 1.2.3685* и пешеходной доступности не более:

- Детские игровые площадки — 100 м.

- Площадки для отдыха взрослого населения — 100 м.
- Площадки для занятий физкультурой и спортом — 800 м.

Схема функционального зонирования территории:



1.3 Положения о характеристиках объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения

№ п/п	№ по проекту планировки территории	Наименование объекта / функциональное назначение	Характеристики объекта			Площадь объекта, м²	
			Кол-во этажей, тах	Площадь застройки, тах м²	Население, тах, чел	Площадь квартир, тах м²	Общая площадь помещений общественного и коммерческого назначения, тах м²
1	2	3	4	5	6	7	8
Объекты капитального строительства жилого назначения*							
1	1.1	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	4	1 565	135	2 970	—

№ п/п	№ по проекту планировки территории	Наименование объекта / функциональное назначение	Характеристики объекта			Площадь объекта, м²	
			Кол-во этажей, тах	Площадь застройки, тах м²	Население, тах, чел	Площадь квартир, тах м²	Общая площадь помещений общественного и коммерческого назначения, тах м²
2	1.2	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	4	1 565	135	2 970	—
3	1.3	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	4	1 907	180	3 960	—
4	1.4	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	4	1 907	180	3 960	—
5	1.5	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	4	1 907	180	3 960	—
6	1.6	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	4	1 565	135	2 970	—
7	2.2	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	4	1 907	180	3 960	—
8	2.3	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	4	1 556	135	2 970	—
9	2.4	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	4	1 907	180	3 960	
10	2.5	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	4	1 907	180	3 960	
11	2.6	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	4	1 556	135	2 970	
12	2.7	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	4	1 193	90	1 980	
13	2.8	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	4	1 556	135	2 970	
14	2.9	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	4	1 556	135	2 970	
15	2.10	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	4	1 556	135	2 970	
16	3.1	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	4	1 193	90	1 980	

№ п/п	№ по проекту планировки территории	Наименование объекта / функциональное назначение	Характеристики объекта			Площадь объекта, м²	
			Кол-во этажей, тах	Площадь застройки, тах м²	Население, тах, чел	Площадь квартир, тах м²	Общая площадь помещений общественного и коммерческого назначения, тах м²
17	3.2	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	4	1 193	90	1 980	
		Всего:	—	27 496	2 430	53 460	—
Объекты капитального строительства социального назначения*							
1	3.3	Дошкольная образовательная организация на 150 мест	2	2 257	—	—	—
2	5.1	Общеобразовательная организация на 400 мест	4	12 276	—	—	—
		Всего:	—	14 533	—	—	—
Объекты капитального строительства общественно-делового назначения*							
1	2.1	Общественно-торговый центр с гибким функциональным назначением	3	345	—	—	—
2	4.1	Физкультурно-оздоровительный центр	3	1 546	—	—	—
		Всего:	—	1 891	—	—	—
Объект капитального строительства линейные объекты*							
1	—	Улично-дорожная сеть	км	1,80	—	—	—
		Всего:	км	1,80	—	—	—

* В таблице указаны максимально допустимые параметры, возможные на данной территории с учетом соблюдения всех градостроительных и нормативных регламентов, распространяющихся на рассматриваемую территорию, на стадии разработки проектной документации на каждый ОКС параметры могут уточняться.

В подземном пространстве жилых домов допускается на последующих стадиях проектирования размещать помещения, используемые для нужд жильцов дома и их обслуживания (помещения для хранения личных вещей, кладовые, колясочные, помещение домашней мастерской, помещения коммунальных служб инженерного обеспечения жилого дома, управляющей компании, помещение для занятия спортом, для организации бомбоубежищ и специальных складов с техникой либо средствами индивидуальной защиты (СИЗ), необходимыми в чрезвычайных ситуациях). На этапе проектирования МКД будет рассмотрена возможность создания таких помещений, там, где отсутствуют инженерные коммуникации.

1.4 Положения о характеристиках 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)

Характеристика объектов транспортной инфраструктуры:

Все заложенные в проекте решения выполнены с учетом транспортной инфраструктуры, заложенной в генеральном плане Ейского городского поселения, а также в соответствии с решениями ранее утвержденной документации по планировке территории, а также с учетом СП 396.1325800.2018 «Улицы и дороги населенных пунктов» правила градостроительного проектирования.

Вдоль границы проектируемых участков с северо-запада на юго-восток проходит магистральная улица районного значения пер. Строительный, планируемая генпланом Ейского городского поселения к реконструкции.

Внутри микрорайона выполнены улицы местного значения и подъезды к жилым домам и иным объектам капитального строительства, в рамках которых предусмотрены парковки для постоянного и временного хранения автотранспорта жителей и посетителей жилых зон, а также объектов коммерческого назначения, расположенных в отдельно-стоящих ОКС. При размещении параллельных парковок в карманах улиц и дорог, а также на внутриквартальных территориях, минимальное расстояние между группами отдельно стоящих площадок для парковки транспортных средств принято не менее 2,5 метра, в соответствии с *Примечанием 9 к Таблице 108 РНГП*.

В *Томе II «Материалов по обоснованию документации по планировке территории»* указаны поперечные профили улиц и дорог, на которых указаны места размещения тротуаров, велосипедных дорожек и парковок.

В соответствии с *п. 5.5.45 РНГП* плотность улично-дорожной сети (улицы, дороги, проезды общего пользования) в границах красных линий составляет не менее 10 км/1 км², учитывая все типы улиц, дорог и проездов с твердым покрытием, что на территорию 13,75 га составляет ~ 1,38 км. Проектом предусмотрено в границах проектируемых улиц, выделенных красными линиями размещение 1,80 км что, превышает расчетный параметр.

В соответствии с *п. 5.5.138 РНГП* показатель минимальной обеспеченности машиноместами для постоянного хранения личных автомобилей в пределах многоквартирной застройки:

$$MM = Pop_{OMCU} \times k_1 - MM_{str} \times k_2 - N_{ИЖС}, \text{ где:}$$

- MM — число машино-мест (парковочных мест) в границах земельных участков многоквартирных жилых домов, входящих в границы элемента планировочной структуры, выделяемого проектом планировки территории.
- Pop_{OMCU} — планируемая численность населения в границах разрабатываемого проекта планировки территории. Равен 2 430 человек.

- k_1 — обеспеченность населения личными легковыми автомобилями, находящимися в собственности у физических лиц, в авто на тыс. человек. Показатель k_1 определяется в соответствии с информацией о прогнозируемом уровне автомобилизации, содержащейся в программах комплексного развития транспортной инфраструктуры (ПКР ТИ) городских округов, муниципальных округов, городских поселений, сельских поселений. В случае отсутствия соответствующей информации в ПКР ТИ принимается среднее значение обеспеченности по Краснодарскому краю, исходя из количества стоящих на учете автотранспортных средств по данным ГИБДД по состоянию за год, предшествующий расчетному, которое определяется каждый год приказом департамента по архитектуре и градостроительству Краснодарского края. На основе приказа Департамента Архитектуры и Градостроительства Краснодарского края от 4 июня 2024 г. № 105 "Об установлении показателя обеспеченности личными легковыми автомобилями, находящимися в собственности у физических лиц на территории Краснодарского края на 2024 год", коэффициент $k_1 = 0,308$.
- MM_{str} — общее число парковочных мест в пределах уличной сети в границах разрабатываемого проекта планировки территории. Равен 466 парковочных мест.
- k_2 — коэффициент, определяющий долю парковочных мест в пределах уличной сети, которые могут использоваться для постоянного хранения личного транспорта. Коэффициент принимается равным 0,8.
- $N_{ИЖС}$ — количество участков ИЖС в границах разрабатываемого проекта планировки территории. Равен 0.

Следовательно:

$$2430 \times 0,308 - 466 \times 0,8 - 0 = 376 \text{ парковочных мест.}$$

В соответствии с *Таблицей 1.2.2 МНГП* минимальный уровень обеспеченности местами для хранения и парковками автомобилей при проектировании многоквартирных домов в границах отведенного земельного участка составляет 1,25 на 100 м² площади квартир.

Следовательно:

$$53460/100 \times 1,25 = 668 \text{ парковочных мест.}$$

Фактические принято машино-мест постоянного хранения — 668 мест.

В соответствии с *Таблицей 1.2.2 МНГП* минимальный уровень обеспеченности местами для временного хранения и парковки автомобилей гостей многоквартирных домов составляет 0,2 на 100 м² площади квартир.

Следовательно:

$$53460/100 \times 0,2 = 107 \text{ парковочных мест.}$$

Фактические принято машино-мест гостевых автостоянок — 107 мест.

На основании *п.8.2.7а СП 396.1325800.2018* на улицах и дорогах местного значения, на проездах допускается предусматривать парковки в виде обособленных площадок, примыкающих к проезжей части (в том числе с устройством карманов) под углом 90°. Карманы для продольной парковки прерывают выступами в сторону проезжей части на всю ширину таких карманов, поднятыми на высоту бортового камня от уровня проезжей части,

на пересечениях, пешеходных переходах, на остановочных пунктах, а также не реже, чем через каждые 10 машино-мест. Длина выступов должна превышать ширину пешеходных переходов, а при отсутствии переходов составлять не менее 1,0 м.

В соответствии с *Таб.1.2.2 МНГП* для объектов местного значения городского поселения необходимо предусматривать стоянки исходя из следующего расчета:

Рекреационные территории, объекты отдыха, здания и сооружения	Расчетная единица	Кол-во парковочных мест на расчетную единицу	Расчетный показатель	Необходимо по расчету	Принято проектом
1	2	3	4	5	6
Спортивные объекты					
Оздоровительные комплексы (фитнес-клубы, ФОК, спортивные и тренажерные залы) общей площадью 1000 м² и более	100 м² общей площади	2	1100	22	22
Торговые объекты					
Объекты торгового назначения с широким ассортиментом товаров периодического спроса продовольственной и (или) непродовольственной групп (торговые центры, торговые комплексы, супермаркеты, универсамы, универмаги и т.п.),	100 м² общей площади	2,5	425	11	11
Объекты общественного питания					
Предприятия общественного питания периодического спроса (рестораны, кафе)	100 посадочных мест	25	19	5	5
Объекты медицинских организаций					
Поликлиники	100 посещений в смену	4	78	4	4
Итого стоянок:				42	42
Образовательные учреждения					

Рекреационные территории, объекты отдыха, здания и сооружения	Расчетная единица	Кол-во парковочных мест на расчетную единицу	Расчетный показатель	Необходимо по расчету	Принято проектом
1	2	3	4	5	6
Дошкольные образовательные организации	100 детей	5 но не менее 7 на 1 объект	1 ДОО на 150 мест	8	8
Общеобразовательные организации	1 000 детей	15 но не менее 8 на 1 объект	1 ОО на 400 мест	8	8
Итого мест посадки и высадки пассажиров:				16	16

Проектом предусмотрено размещение 42 машино-мест для посетителей ОТЦ в подземной автостоянке ОТЦ и в карманах улиц и дорог, а также 16 машино-мест для посадки и высадки пассажиров дошкольных образовательных организаций и общеобразовательных организаций, непосредственно примыкающих к их участкам.

Количество мест посадки, высадки, а также гостевых парковок для дошкольных учреждений и школ определяется заданием на проектирование на последующих стадиях проектирования.

Всего необходимо предусмотреть 833 машиномест, в том числе:

- Для постоянного хранения автомобилей жильцов – 668 м/м.
- Для гостевые стоянки для посетителей жилых зон – 107 м/м.
- Гостевые стоянки для помещений коммерческого назначения – 42 м/м.
- Площадки для единовременной высадки посетителей образовательных учреждений – 16 м/м.

Всего предусмотрено 835 мест для хранения автотранспорта, что на 100 % обеспечивает население микрорайона.

Характеристика объектов социальной инфраструктуры:

К объектам социальной инфраструктуры относятся:

- Объекты здравоохранения, образования, социального обеспечения и социальной защиты населения.
- Объекты потребительского рынка, в том числе розничной торговли, общественного питания, бытового обслуживания.
- Объекты культуры, досуга, физической культуры и спорта.
- Объекты кредитно-финансового, жилищно-коммунального, ритуального и похоронного обслуживания населения.
- Иные социально-значимые объекты.

Объекты образования на рассматриваемой территории представлены:

- Отдельностоящая дошкольная образовательная организация на 150 мест, расположенный на расстоянии территориальной доступности 550 метров.
- Общеобразовательная организации на 400 мест, в радиусе нормативной доступности 900 метров.

В здании общественно-торгового центра, а так же в коммерческих помещениях строящихся жилых домов предусмотрено размещение:

- 292 м² нежилых помещений — для размещения предприятий торговли, реализующие продовольственные товары.
- 133 м² нежилых помещений — для размещения предприятий торговли, реализующие непродовольственные товары.
- 8 м² нежилых помещений — для размещения магазинов кулинарии.
- 19 мест в нежилых помещениях — для размещения предприятий общественного питания.
- 5 мест в нежилых помещениях — для размещения предприятий бытового обслуживания.
- Объект здравоохранения на 6 кабинетов, включая 34 посещения в смену для детской поликлиники и 44 посещения в смену для взрослой поликлиники.

Примечание: на последующих стадиях проектирования по согласованию с соответствующими ведомствами возможно изменение размещения объектов.

Также во встроенно-пристроенных помещениях проектируются магазины продовольственных и не продовольственных товаров, магазины кулинарии, помещения физкультурно-оздоровительного значения, предприятия бытового обслуживания (парикмахерские, фотосалоны, салоны красоты, приемные пункты прачечной-химчистки), т.е. объекты ежедневного обслуживания населения.

В Томе II «Материалы по обоснованию проекта планировки территории» выполнен расчет и приведено обоснование параметров планируемого размещения объектов социальной инфраструктуры.

Характеристика объектов коммунальной инфраструктуры:

Решения по инженерному обеспечению территории жилого микрорайона выполнены на основании технических соображений собственника земельных участков и ранее выполненных проектных предложений по инженерному обеспечению территории.

На рассматриваемой территории есть возможность подключения планируемых к размещению объектов капитального строительства к объектам инженерного обеспечения.

В соответствии с информацией, представленной застройщиком — подключение рассматриваемого микрорайона планируется:

- Электроснабжение — прокладка сети 10 кВ до западной границы участка проектирования с установкой трансформаторных подстанций на участке проектирования.

- Теплоснабжение — подключение от существующей котельной за границами участка, западнее участка проектирования.
- Водоснабжение — подключение к сети водоснабжения за границами участка, источник — существующий водозабор.
- Хозяйственно-бытовая канализация — подключение к сетям водоотведения с западной стороны участка проектирования.
- Ливневая канализация — подключение к сетям ливневой канализации с западной стороны участка проектирования.
- Сети связи — подключение к сетям связи с южной стороны участка проектирования

В рамках указанных в проекте поперечных профилей улично-дорожной сети предусмотрены коридоры для прохождения магистральных сетей инженерного обеспечения.

Укрупненные показатели по системам инженерного обеспечения:

№ п/п	Наименование системы	Наименование показателей	Единица измерения	Количество
1	2	3	4	5
1	Потребности в инженерном обеспечении:			
1.1	Водопотребление	Расчетный расход воды	м³/сут	245,5
1.2	Водоотведение	Расчетный расход стоков	м³/сут	245,5
1.3	Ливневые стоки	Расчетный расход стоков	л/с	535,5
	Объем дождевого стока от расчетного дождя		м³	465
1.4	Газоснабжение	Расчетный расход газа	м³/час	1301,3
1.5	Электроснабжение	Расчетная мощность (приведено к шинам 10 кВ центра питания)	МВт	1,0

2. Раздел. Положения об очередности планируемого развития территории

№ п/п	№ объекта по проекту планировки	Наименование объекта (группы объектов) капитального строительства	Этапы		
			проектирование	строительство	реконструкция
1	3	4	5	6	7
1	1.1	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка (сущ.)	—	—	—
2	1.2	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка (сущ.)	—	—	—
3	1.3	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	—	I	—
4	1.4	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	—	I	—
5	1.5	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	—	I	—
6	1.6	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	I	I	—
7	2.1	Общественно-торговый центр с гибким функциональным назначением	I	I	—
8	2.2	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	—	I	—
9	2.3	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	I	I	—
10	2.4	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	I	I	—
11	2.5	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	I	I	—
12	2.6	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	I	I	—
13	2.7	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	I	I	—
14	2.8	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	II	II	—
15	2.9	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	II	II	—
16	2.10	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	II	II	—

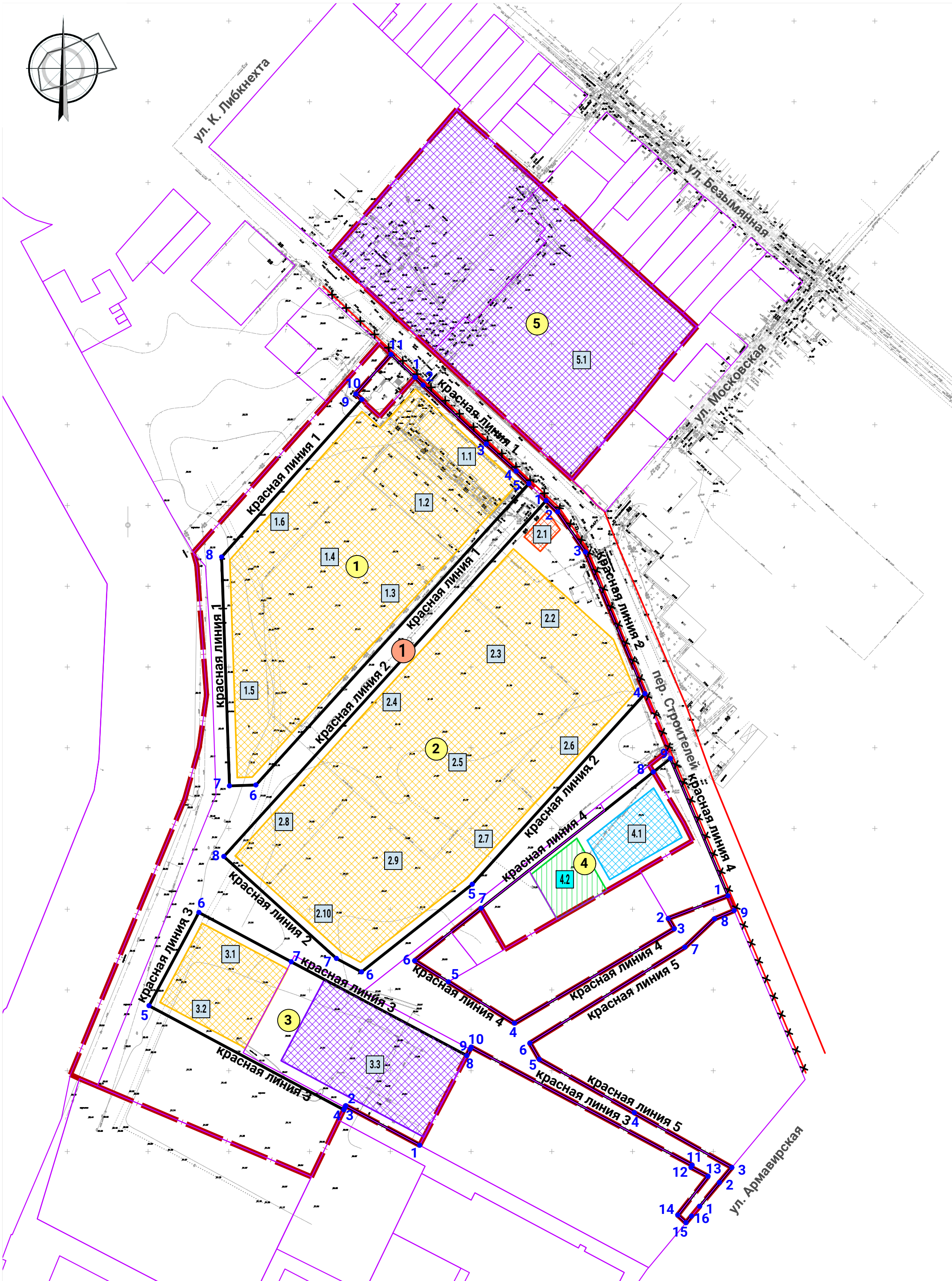
17	3.1	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	III	III	—
18	3.2	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	III	III	—
19	3.3	Дошкольная образовательная организация на 150 мест	III	III	—
20	4.1	Физкультурно- оздоровительный центр	II	II	—
21	4.2	Плоскостное спортивное сооружение	II	II	—
22	5.1	Общеобразовательная организация на 400 мест	II	II	—

Проектирование и строительство всех объектов на рассматриваемой территории ведется одномоментно. Допускается поэтапный ввод объектов в эксплуатацию по мере готовности этих объектов и при условии, что они полностью обеспечены нормируемыми элементами благоустройства внутридворовой территории.

Расположенные в рамках одного земельного участка, с видом разрешенного использования "Многоэтажная жилая застройка", объекты капитального строительства, являются единым жилым комплексом, не подлежащем разделу на самостоятельные объекты, при этом возможна поэтапная сдача объектов в любой последовательности, с обеспечением возможности функционирования каждого этапа строительства в отдельности, вне зависимости от готовности других составных частей (этапов) проектируемой застройки.

Некоторые объекты инженерного обеспечения, ТП, КНС, ЛОС, в зависимости от необходимости их строительства, будут определены на последующих стадиях проектирования, построены в рамках первоочередного освоения земельного участка. Далее объекты инженерного обеспечения (ТП) будут вестись параллельно со строительством многоэтажных многоквартирных жилых домов и объектов социальной инфраструктуры.

Проектом предусмотрено параллельное строительство объектов жилого и социального назначения (детский сад, школа, объекты спорта), чтобы создать комфортные условия проживания в микрорайоне. В рамках ранее утвержденной документации по планировке территории уже ведется строительство и введено в эксплуатацию часть объектов капитального строительства, обеспеченность которых на данный момент осуществляется за счет существующих социальных объектов. При новом строительстве, все объекты жилого назначения будут на 100% обеспечены проектируемыми объектами социальной инфраструктуры. Согласно письму №25-01-13-73/25 от 10.01.2025 есть профицит в объеме 71 учащийся в школах (расположенных в непосредственной близости) и 178 мест в рамках транспортной доступности. И согласно письму №01-15/27 от 10.01.2025 «Ейская центральная районная больница» обладает ресурсами оказания медицинской помощи будущим жителям ЖК «Мечта».



Каталог координат характерных точек красных линий

№ точки	Координаты	
	X	Y
красная линия 1		
1	662029,38	1321215,37
2	662024,59	1321220,39
3	661988,08	1321259,46
4	661971,30	1321277,96
5	661963,54	1321285,86
6	661776,93	1321116,78
7	661776,37	1321100,42
8	661918,12	1321095,57
9	662015,68	1321182,41
10	662019,04	1321178,63
11	662043,60	1321200,44
1	662029,38	1321215,37
красная линия 2		
1	661953,02	1321296,57
2	661946,07	1321303,65
3	661921,21	1321320,82
4	661833,46	1321357,71
5	661715,45	1321250,78
6	661661,20	1321182,19
7	661669,51	1321166,63
8	661732,67	1321096,92
1	661953,02	1321296,57
красная линия 3		
1	661553,84	1321218,22
2	661578,31	1321172,42
3	661577,33	1321171,95
4	661575,79	1321171,21
5	661640,26	1321050,62
6	661698,02	1321081,50
7	661667,45	1321138,69
8	661609,34	1321247,37
9	661613,33	1321249,46
10	661614,66	1321250,15
11	661541,55	1321386,90
12	661540,23	1321386,20
13	661534,58	1321396,78
14	661510,62	1321377,98
15	661505,89	1321383,11
16	661510,01	1321386,54
красная линия 4		
1	661708,34	1321409,12
2	661694,26	1321372,12
3	661687,89	1321375,89
4	661629,39	1321276,88
5	661655,04	1321235,92
6	661668,09	1321215,08
7	661700,63	1321256,23
8	661785,00	1321362,91
9	661793,35	1321373,47
1	661708,34	1321409,12
красная линия 5		
1	661516,06	1321391,57
2	661530,80	1321403,83
3	661540,04	1321411,52
4	661574,00	1321351,12
5	661607,09	1321292,23
6	661617,06	1321286,43
7	661676,49	1321382,39
8	661694,06	1321400,81
9	661699,20	1321412,95

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- Граница внесения изменений в проект планировки территории
- Границы существующих земельных участков согласно сведениям ЕГРН
- Красные линии, утвержденные
- Красные линии, отменяемые
- Красные линии устанавливаемые
- Номер квартала
- Номер микрорайона
- Номер объекта (группы объектов) капитального строительства
- Номер объекта (плоскостные спортивные сооружения)
- Характерная точка перелома красной линии и её номер

Границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства (ОКС)

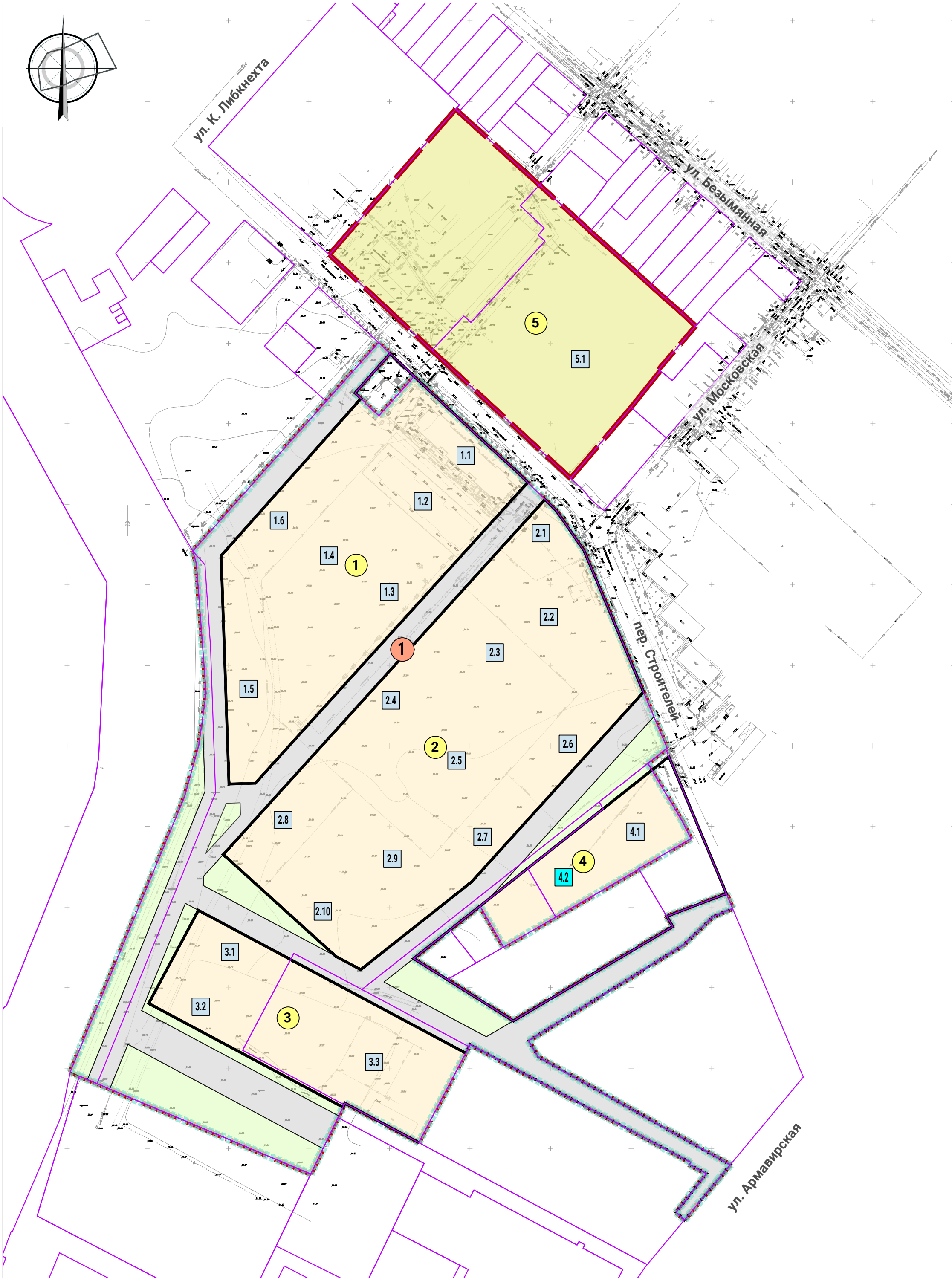
- Границы зон планируемого размещения ОКС
- малоэтажная многоквартирная жилая застройка (код 2.1.1)
- Границы зон планируемого размещения ОКС
- амбулаторно-поликлиническое обслуживание (код 3.4.1), магазины (код 4.4)
- общественное питание (код 4.6), бытовое обслуживание (код 3.3)
- хранение автотранспорта (код 2.7.1)
- Границы зон планируемого размещения ОКС *
- дошкольное, начальное и среднее общее образование (код 3.5.1)
- Границы зон планируемого размещения ОКС
- обеспечение занятий спортом в помещениях (код 5.1.2)

Границы зон планируемого размещения плоскостных спортивных площадок

- Границы зон планируемого размещения
Площадки для занятий спортом (код 5.1.3)

* Согласно правилам землепользования и застройки городского поселения от 10.08.2023 г. Минимальный отступ строений от красной линии или границ участка - 10 метров. Отступ может быть сокращен по заданию на проектирование с учетом сложившейся застройки.

						24017-ППТ.1			
						Внесение изменений в проект планировки территории жилого микрорайона "Мечта", расположенного по адресу: Краснодарский край, р-н Ейский, г. Ейск, ул. Армавирская, 204/1			
Изм.	Кол.уч.	Лист	Ндок.	Подпись	Дата	Проект планировки территории (основная часть)	Стадия	Лист	Листов
ГАП	Черноусов А.А.				12.24		ППТ	1	
Рук. группы	Василевский С.А.				12.24				
Архитектор	Рыбалко В.С.				12.24				
Архитектор	Шепель М.А.				12.24	Чертеж планировки территории: красные линии, границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства. М 1:2000	ООО "АТЭК"		



- УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ
- Граница внесения изменений в проект планировки территории
- Границы существующих земельных участков согласно сведениям ЕГРН
- Красные линии устанавливаемые
- Номер квартала
- Номер микрорайона
- Номер объекта капитального строительства
- Номер объекта (плоскостные спортивные сооружения)

- Элементы планировочной структуры
- Границы планируемых элементов планировочной структуры - микрорайон
- Границы существующих элементов планировочной структуры - квартал
- Границы планируемых элементов планировочной структуры - квартал
- Границы планируемых элементов планировочной структуры - улично-дорожная сеть
- Границы планируемых элементов планировочной структуры - территория общего пользования

Экспликация проектируемых зданий и сооружений	
№	Наименование
1.1	Многоквартирный жилой дом (построенный)
1.2	Многоквартирный жилой дом (построенный)
1.3	Многоквартирный жилой дом (в процессе строительства)
1.4	Многоквартирный жилой дом (в процессе строительства)
1.5	Многоквартирный жилой дом (в процессе строительства)
1.6	Многоквартирный жилой дом
2.1	Общественно-торговый центр с подземной автостоянкой
2.2	Многоквартирный жилой дом (в процессе строительства)
2.3	Многоквартирный жилой дом
2.4	Многоквартирный жилой дом
2.5	Многоквартирный жилой дом
2.6	Многоквартирный жилой дом
2.7	Многоквартирный жилой дом
2.8	Многоквартирный жилой дом
2.9	Многоквартирный жилой дом
2.10	Многоквартирный жилой дом
3.1	Многоквартирный жилой дом
3.2	Многоквартирный жилой дом
3.3	Дошкольная образовательная организация (детский сад) на 150 мест
4.1	Физкультурно-оздоровительный комплекс с бассейном
4.2	Плоскостные спортивные сооружения
5.1	Общеобразовательная организация (школа) на 400 мест

						24017-ППТ.1			
						Внесение изменений в проект планировки территории жилого микрорайона "Мечта", расположенного по адресу: Краснодарский край, р-н Ейский, г. Ейск, ул. Армавирская, 204/1			
Изм.	Кол.уч.	Лист	Ндок.	Подпись	Дата	Проект планировки территории (основная часть)	Стадия	Лист	Листов
ГАП	Черноусов А.А.	12.24			12.24		ППТ	2	
Рук. группы	Василевский С.А.	12.24			12.24				
Архитектор	Рыбалко В.С.	12.24			12.24				
Архитектор	Шепель М.А.	12.24			12.24	Схема границ планируемых элементов планировочной структуры . М 1:2000	ООО "АТЭК"		



Внесение изменений в документацию по планировке территории жилого микрорайона “Мечта”, расположенного по адресу: Краснодарский край, р-н Ейский, г. Ейск, ул. Армавирская, 204/1

Том II. Материалы по обоснованию проекта планировки территории

ООО «АТЭК»



Внесение изменений в документацию по планировке территории жилого микрорайона “Мечта”, расположенного по адресу: Краснодарский край, р-н Ейский, г. Ейск, ул. Армавирская, 204/1

Том II. Материалы по обоснованию проекта планировки территории

Заказчик: ООО «ЭКЗА»

Исполнитель: ООО «АТЭК»

Директор _____ А.В. Порчелли

Архитектурно-планировочное решение территории:

Руководитель проекта _____ Е.А. Порчелли

Главный архитектор проектов _____ А.А. Черноусов

Руководитель архитектурной группы _____ С.А. Василевский

Архитектор _____ В. С. Рыбалко

Архитектор _____ М. А. Шепель

Инженерное обеспечение и инженерная подготовка территории:

Главный инженер проекта _____ Н.В. Монастырев

Межевание территории:

Руководитель архитектурной группы _____ С.А. Василевский

Перечень материалов

Документация по планировке территории

Внесение изменений в документацию по планировке территории жилого микрорайона “Мечта”, расположенного по адресу: Краснодарский край, р-н Ейский, г. Ейск, ул. Армавирская, 204/1

№	Наименование документа	Масштаб
Документация по планировке территории		
Том I. Основная часть проекта планировки территории		
Текстовая часть		
1	Положения о характеристиках планируемого развития территории, в том числе о плотности и параметрах застройки территории (в пределах, установленных градостроительным регламентом), о характеристиках объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, в том числе объектов, включенных в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программы комплексного развития транспортной инфраструктуры, программы комплексного развития социальной инфраструктуры и необходимых для развития территории в границах элемента планировочной структуры; 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.	—
Графическая часть		
1	Чертеж планировки территории: красные линии, границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства.	1:2 000
2	Схема границ планируемых элементов планировочной структуры.	1:2 000
Том II. Материалы по обоснованию проекта планировки территории		
Текстовая часть		

№	Наименование документа	Масштаб
1	Результаты инженерных изысканий в объеме, предусмотренном разрабатываемой исполнителем работ программой инженерных изысканий, в случаях, если выполнение таких инженерных изысканий для подготовки документации по планировке территории требуется в соответствии с настоящим Кодексом; Обоснование определения границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства; Обоснование соответствия планируемых параметров расчетным показателям, местоположения и назначения объектов регионального значения, объектов местного значения нормативам градостроительного проектирования и требованиям градостроительных регламентов; Перечень мероприятий по защите территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, в том числе по обеспечению пожарной безопасности и по гражданской обороне; Перечень мероприятий по охране окружающей среды; Обоснование очередности планируемого развития территории.	—
Графическая часть		
1	Карта (фрагмент карты) планировочной структуры городского округа с отображением границ элементов планировочной структуры.	1:5 000
2	Схема, отображающая местоположение существующих объектов капитального строительства, в том числе линейных объектов, объектов, подлежащих сносу, объектов незавершенного строительства, а также проходы к водным объектам общего пользования и их береговым полосам.	1:2 000
3	Схема границ зон с особыми условиями использования территории. Схема границ территорий объектов культурного наследия.	1:2 000
4	Схема организации движения транспорта (включая транспорт общего пользования) и пешеходов, отражающая местоположение объектов транспортной инфраструктуры и учитывающая существующие и прогнозные потребности в транспортном обеспечении на территории. Схема организации улично-дорожной сети.	1:2 000
5	Варианты планировочных и объемно-пространственных решений застройки территории в соответствии с проектом планировки территории.	1:2 000
6	Схема вертикальной планировки территории, инженерной подготовки и инженерной защиты территории.	1:2 000
7	Схема социального обслуживания населения.	1:2 000
Том III. Схема межевания территории.		
Том IV. Исходные данные для проектирования		

Сокращения

ГрК РФ — Градостроительный кодекс Российской Федерации.

ГП — Генеральный план Ейского городского поселения Ейского района, в редакции решения Совета Ейского городского поселения Ейского района от 26.11.2021г. №32/4 «Об утверждении проекта "Внесения изменений в Генеральный план развития города Ейск"».

РФ — Российская Федерация.

СП — Свод правил.

СНиП — Строительные нормы и правила.

ПЗЗ — Правила землепользования и застройки Ейского городского поселения Ейского района Краснодарского края, утвержденные решением Совета Ейского городского поселения Ейского района от 29.01.2013г. №52/4 «Об утверждении Правил землепользования и застройки Ейского городского поселения Ейского района», в редакции решения Совета Ейского городского поселения Ейского района от 10.08.2023г. №56/1.

ОО — Общеобразовательная организация.

ДОО — Дошкольная образовательная организация.

МНГП — Местные нормативы градостроительного проектирования Ейского городского поселения Ейского района, утвержденные постановлением администрации Ейского городского поселения от 09.03.2016 г. №215 «Об утверждении Положения о составе, порядке подготовки и утверждения нормативов градостроительного проектирования Ейского городского поселения Ейского района», в редакции решения Совета Ейского городского поселения Ейского района от 12.10.2022г. №43/2 (в части не противоречащей РНГП).

РНГП — Нормативы градостроительного проектирования Краснодарского края от 16.04.2015г. №78, в редакции от 26.02.2024г. №23.

Содержание

Введение	7
1. Раздел. Анализ территории проекта планировки территории	9
1.1 Размещение участка проектирования в планировочной структуре города Ейск	9
1.2 Климатические характеристики территории	9
1.3 Описание современного состояния территории	10
2. Раздел. Результаты инженерных изысканий в объеме, предусмотренном разрабатываемой исполнителем работ программой инженерных изысканий, в случаях, если выполнение таких инженерных изысканий для подготовки документации по планировке территории требуется в соответствии с настоящим кодексом	13
3. Раздел. Обоснование определения границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства	14
3.1 Описание варианта планировочного и объемно-пространственного решения застройки	14
3.2 Определение границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства	18
3.3 Основные параметры объектов капитального строительства	20
4. Раздел. Обоснование соответствия планируемых параметров, местоположения и назначения объектов регионального значения, объектов местного значения нормативам градостроительного проектирования и требованиям градостроительных регламентов, а также применительно к территории, в границах которой предусматривается осуществление комплексного развития территории, установленным правилами землепользования и застройки расчетным показателям минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетным показателям максимально допустимого уровня территориальной доступности таких объектов для населения	21
4.1 Планируемые параметры объектов жилой застройки	21
4.2 Планируемые параметры социальной и культурно-бытовой инфраструктуры	27
4.3 Планируемые параметры объектов рекреационного назначения	31
4.4 Планируемые параметры объектов транспортной инфраструктуры	33
4.5 Планируемые параметры объектов инженерной инфраструктуры	37
5. Раздел. Перечень мероприятий по защите территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, в том числе по обеспечению пожарной безопасности и по гражданской обороне	41
6. Раздел. Перечень мероприятий по охране окружающей среды	50
7. Раздел. Обоснование очередности планируемого развития территории	59

Введение

- 1) В соответствии со *ст. 41 Градостроительного кодекса РФ* (далее – ГрК РФ) подготовка документации по планировке территории осуществляется в целях обеспечения устойчивого развития территорий, выделения элементов планировочной структуры (кварталов, микрорайонов, иных элементов), установления границ земельных участков, на которых расположены объекты капитального строительства, границ земельных участков, предназначенных для строительства и размещения линейных объектов. Порядок подготовки документации по планировке территории регламентируется *ст. 46 ГК РФ* и решением Совета Ейского городского поселения Ейского района от 29.01.2013г. №52/4 «Об утверждении Правил землепользования и застройки Ейского городского поселения Ейского района», в редакции решения Совета Ейского городского поселения Ейского района от 10.08.2023г. №56/1.
- 2) Документация по планировке территории разработана на основании договора №24017 от 26.10.2024г. и в соответствии с приложением №3 задание на проектирование по объекту «Внесение изменений в проект планировки территории жилого микрорайона «Мечта», расположенного по адресу: Краснодарский край, р-н Ейский, г. Ейск, ул. Армавирская, 204/1».
- 3) Согласно постановления правительства РФ от 2 апреля 2022 года N 575, в целях подготовки документации по планировке территории и внесения изменений в такую документацию принятие решения о подготовке документации по планировке территории и решения о подготовке изменений в документацию по планировке территории (если принятие такого решения предусмотрено соответствующими нормативными правовыми актами Российской Федерации, законами субъектов Российской Федерации, нормативными правовыми актами органов местного самоуправления) не требуется.
- 4) Проект разработан в соответствии со следующими техническими и нормативно-правовыми документами, действующих на момент подписания договора №24017 от 26.10.2024г.:
 - Градостроительный кодекс Российской Федерации.
 - Земельный кодекс Российской Федерации.
 - СП 42.13330.2016 «СНиП 2.07.01-89* Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений».
 - СП 476.1325800.2020 «Территории городских и сельских поселений. Правила планировки, застройки и благоустройства жилых микрорайонов»
 - Нормативы градостроительного проектирования Краснодарского края от 16.04.2015 №78, в редакции от 26.02.2024 №23.
 - Местные нормативы градостроительного проектирования Ейского городского поселения Ейского района, утвержденные постановлением администрации Ейского городского поселения от 09.03.2016 г. №215 «Об утверждении Положения о составе, порядке подготовки и утверждения нормативов градостроительного проектирования Ейского городского поселения Ейского района», в редакции решения Совета Ейского городского поселения Ейского района от 12.10.2022г. №43/2 (в части не противоречащей РНГП).

- РДС 30-201-98 «Инструкция о порядке проектирования и установления красных линий в городах и других поселениях Российской Федерации» (в части, не противоречащей Градостроительному кодексу Российской Федерации).
 - Генеральный план Ейского городского поселения Ейского района, в редакции решения Совета Ейского городского поселения Ейского района от 26.11.2021г. №32/4 «Об утверждении проекта "Внесения изменений в Генеральный план развития города Ейск"»
 - Правила землепользования и застройки Ейского городского поселения Ейского района Краснодарского края, утвержденные решением Совета Ейского городского поселения Ейского района от 29.01.2013г. №52/4 «Об утверждении Правил землепользования и застройки Ейского городского поселения Ейского района», в редакции решения Совета Ейского городского поселения Ейского района от 10.08.2023г. №56/1.
- 5) Проект выполнен с использованием топографической подосновы М 1:500 в электронном виде в растровом формате с использованием AutoCAD.

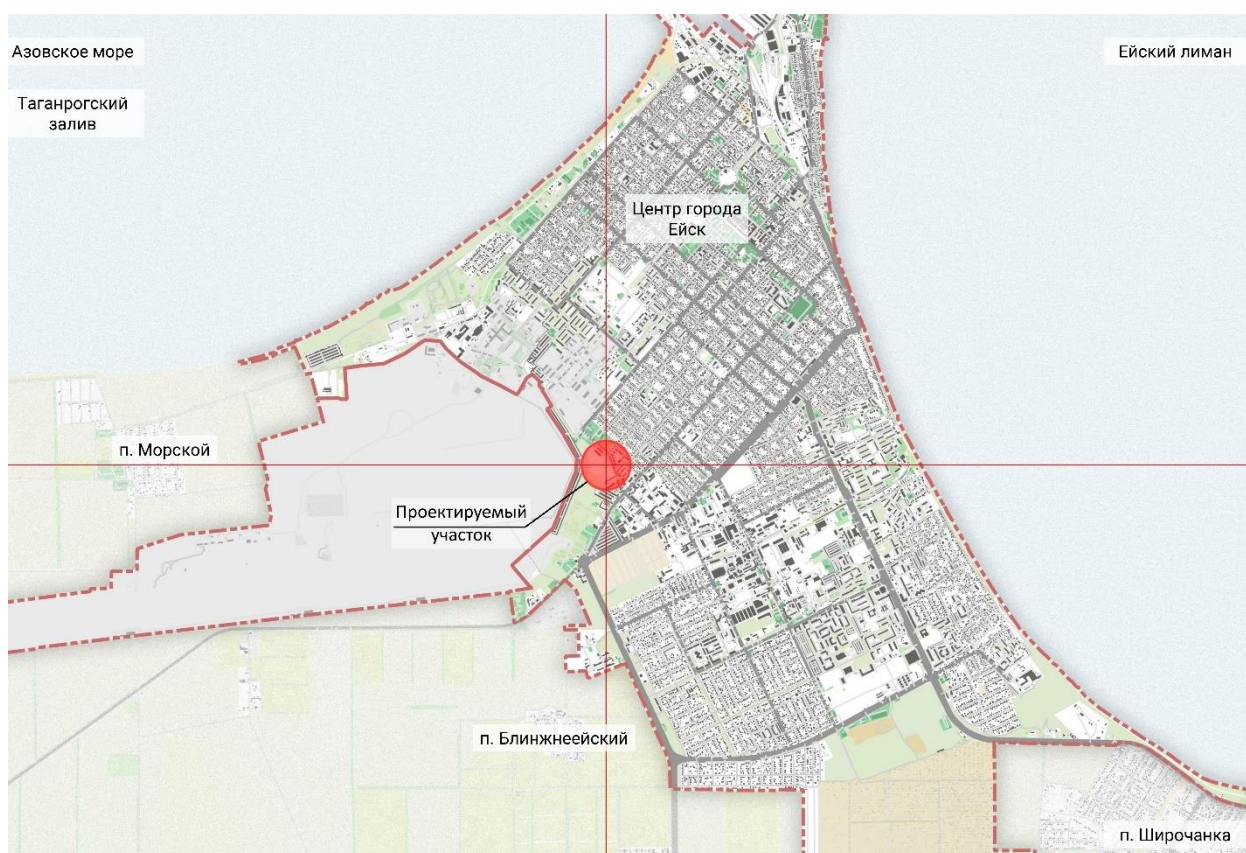
1. Раздел. Анализ территории проекта планировки территории

1.1 Размещение участка проектирования в планировочной структуре города Ейск

В административном отношении территория проектируемого микрорайона, площадью 13,75 га, расположена на юго-западе Ейского городского поселения. Территория ограничена на западе территорией военного аэропорта «Ейск», на севере и востоке территорией жилой застройки, представленной массивом ИЖС, на юге — многофункциональной общественно-деловой застройкой.

Участок имеет хорошее положение и является перспективным районом для размещения жилой застройки. Участок многоконтурный, обладает неправильной формой.

Схема размещения территории проектирования в планировочной структуре г. Ейск.



1.2 Климатические характеристики территории

Согласно классификации климата Кёппена, территория г. Ейск относится к зоне ВШ — влажный континентальный климат с жарким летом без сухого сезона. Согласно климатическому районированию по СП 131.13330.2020 «Строительная климатология», территория относится к III району и подрайону III Б. Нормативная глубина промерзания грунта: для глинистых и суглинистых грунтов — 0,80 м, для песчаных и супесчаных — 0,96 м.

Согласно материалам по обоснованию генерального плана Ейского городского поселения Ейского района:

- Средняя температура наиболее холодного месяца (января) -4°C .

- Средняя температура наиболее теплого месяца (июля) + 24°C.
- Средняя годовая температура +10°C.
- Продолжительность безморозного периода 215 суток.

В течение года преобладают ветры восточного сектора направления. Среднегодовая скорость ветра 6,9 м/сек. За год отмечается 36 дней с туманом.

Согласно Приложению 5 СП 20.13330.2016 «Нагрузки и воздействия» и СНКК 20-303-2002 «Территориальные строительные нормы Краснодарского края. Нагрузки и воздействия. Ветровая и снеговая нагрузки», для строительства принимаются:

- По расчетному значению снегового покрова — район I, $S_g = 0,6 \text{ kPa}$ (Приложение В, карта 2, приложение Г СНКК -20- 303-2002).
- По расчетному значению давления ветра — район II, $W_g = 0,4 \text{ kPa}$ (Приложение А, карта 1, приложение Б СНКК – 20- 301-2000).
- По толщине стенки гололеда — район III (Приложение Е, карта 3а, СП 20.13330.2016).
- По нормативному значению минимальной температуры воздуха — -25°C (Приложение Е, карта 4, СП 20.13330.2016).
- По нормативному значению максимальной температуры воздуха — +34°C (Приложение Е, карта 5, СП 20.13330.2016).

1.3 Описание современного состояния территории

На сегодняшний день планируемая территория частично застроена, имеются зеленые насаждения и инженерные коммуникации. На рассматриваемую территорию уже есть утвержденная документация по планировке территории, в соответствии с которой ведется строительство на данной территории. Часть объектов жилого назначения уже построена и введена в эксплуатацию, на части территории ведется строительство и выданы разрешения, есть инженерные сети, которые были разведены по участку в соответствии с решениями утвержденной документации по планировке территории.

В восточной части участка расположен кабель связи, пересекающий участок с юга на север. Также вдоль восточного и южного участка имеется кабель электроснабжения. По всей площадке разложены сети газа, расположены ТП, РП и газовый шкаф.

Участок полностью интегрирован в городской контекст и застроен по периметру различными объектами, есть сформированная улично-дорожная сеть, объекты инженерной инфраструктуры. Проект рассматривается не как новое строительство, а как внесение изменений в уже сформированное ранее пространство.

В границы разработки документации по планировке территории входят следующие земельные участки с кадастровыми номерами:

№	Кадастровый номер земельного участка	Вид разрешенного использования земельного участка	Площадь земельного участка, м²
1	23:42:0701001:40	Жилая застройка	87 017
2	23:42:0701001:45	Под строительство жилых домов	7 744
3	23:42:0701001:46	Объекты детского дошкольного воспитания; Для эксплуатации многоквартирных среднеэтажных жилых домов; Автостоянки	8 358
4	23:42:0202158:39	Под цехом зеленого хозяйства	10 724
5	23:42:0202158:391	Под цехом зеленого хозяйства	13 809
6	23:42:0701001:1225	Для эксплуатации многоквартирных малоэтажных жилых домов (блокированных и секционных); объекты общественного питания; объекты розничной и мелкооптовой торговли; объекты бытового обслуживания населения	1 201
7	23:42:0701001:1263	Развлечение 4.8	4 279
8	Неразграниченный земельный участок	—	4 383
	Итого:	—	137 515 м² ~ 13,75 га

Планируемая территория расположена в пределах следующих зон с особыми условиями использования территории (далее ЗОУИТ):

Санитарно-защитные зоны предприятий, охранные зоны объектов электросетевого хозяйства, зоны объектов сети водоснабжения и канализации, зоны минимальных расстояний газопровода до населенных пунктов, отдельных промышленных и сельскохозяйственных предприятий, зданий и сооружений:

В рамках документации по планировке территории существуют следующие инженерные коммуникации, охранные зоны которых влияют на местоположение проектируемых ОКС, в той части, где не требуется их перенос.

- Охранная зона сети электроснабжения.
- Охранная зона линий связи.
- Охранная зона сетей газоснабжения

Приаэродромные территории:

Санитарно-защитные зоны:

Охранные зоны объектов электросетевого хозяйства:

- Охранная зона КЛ 6 кВ ТП 43-ТП130, ТП43-ВЛ «ТП43-ТП94», реестровый номер 23:42-6.1045.
- Охранная зона ВЛ 6кв «Ейс1ТП40»ТП39РП7»ТП42ТП44»ТП94ТП58п»ТП43ТП, реестровый номер 23:42-6.753.

На основании выданных исходных данных на рассматриваемой территории уже есть утвержденная документация по планировке территории, которая в рамках данного проекта подвергается корректировке.

Территория исследуемого участка находится в районе, где возможно развитие и активизация эндогенных процессов. К ним можно отнести высокую сейсмичность территории.

Фоновая сейсмичность участка изысканий (г. Краснодар) составляет 7 баллов (по карте ОСР-2015-А СП 14.13330.2018).

Для возможности проектирования сооружений необходимо выполнить микро сейсмо районирование участка.

Нормативная глубина сезонного промерзания грунтов – 0,8 м (СП 22.13330.2016).

Рисков возможного воздействия проектируемых объектов на окружающую природную среду не выявлено.

В рамках разработки варианта архитектурно-планировочного решения застройки проектом предусмотрено создание инфраструктуры непрерывного прогулочного-рекреационного, пешеходных пространства в виде системы благоустройства с озеленением и малыми архитектурными формами, соединяющего между собой формируемые кварталы жилой застройки с объектами социальной инфраструктуры и спортивными зонами.

При благоустройстве территории строительства предусмотрены ливнепропускные сооружения.

2. Раздел. Результаты инженерных изысканий в объеме, предусмотренном разрабатываемой исполнителем работ программой инженерных изысканий, в случаях, если выполнение таких инженерных изысканий для подготовки документации по планировке территории требуется в соответствии с настоящим кодексом

Подготовка документации по планировке территории осуществляется в соответствии с материалами и результатами инженерных изысканий.

Инженерные изыскания для подготовки документации по планировке территории выполняются в целях получения:

- Материалов о природных условиях территории, в отношении которой осуществляется подготовка такой документации, и факторах техногенного воздействия на окружающую среду, прогнозов их изменения в целях обеспечения рационального и безопасного использования указанной территории.
- Материалов, необходимых для установления границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства, уточнения их предельных параметров, установления границ земельных участков.
- Материалов, необходимых для обоснования проведения мероприятий по организации поверхностного стока вод, частичному или полному осушению территории и других подобных мероприятий (далее - инженерная подготовка), инженерной защите и благоустройству территории.

Результаты инженерных изысканий, выполненных для подготовки документации по планировке территории, могут быть использованы для подготовки проектной документации объектов капитального строительства, размещаемых в соответствии с указанной документацией.

Состав и объем инженерных изысканий для подготовки документации по планировке территории, метод их выполнения устанавливаются с учетом требований технических регламентов программой инженерных изысканий, разработанной на основе задания лица, принявшего решение о подготовке документации по планировке территории в соответствии с настоящим Кодексом, в зависимости от вида и назначения объектов капитального строительства, размещение которых планируется в соответствии с такой документацией, а также от сложности топографических, инженерно-геологических, экологических, гидрологических, метеорологических и климатических условий территории, степени изученности указанных условий.

При разработке документации по планировке территории использовались следующие инженерные изыскания

- Технический отчет по инженерно-геологическим изысканиям №05/10/2018-ИГИ от 2018 года, выполненный ИП Садовская О.В.

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

3.1 Описание варианта планировочного и объемно-пространственного решения застройки

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

В рамках рассматриваемой документации по планировке территории предусмотрена корректировка ранее утвержденных в установленном порядке характеристик планируемого развития территории, в том числе плотности и параметров застройки территории и характеристик развития систем социального, транспортного обслуживания и инженерно-технического обеспечения, необходимых для развития территории.

Архитектурно-планировочное решение по застройке проектируемой территории выполнено с учетом решений генерального плана, правил землепользования и застройки, а также с учетом топографических и инженерно-геодезических изысканий М 1:500.

Основным принципом организации проектируемой территории является повышение эффективности ее использования в связи с размещением на ней малоэтажной многоквартирной жилой застройки этажностью не более 4-х этажей включая мансарду, так же предлагается комплекс мероприятий по благоустройству и озеленению проектируемой территории для создания комфортной среды жизнедеятельности.

Рассматриваемый элемент планировочной структуры будет являться самостоятельным и самодостаточным микрорайоном жилой застройки, обеспеченного всеми элементами социально-культурного и коммунального обслуживания населения.

Согласно СП 476.1325800.2020 «Территории городских и сельских поселений. Правила планировки, застройки и благоустройства жилых микрорайонов» п.3.1.7 жилой микрорайон — элемент планировочной структуры городского и сельского поселения, на территории которого размещается преимущественно жилая застройка, в границах которого обеспечивается обслуживание населения объектами повседневного и периодического спроса, включая общественные пространства и озелененные территории, состав, вместимость и размещение которых рассчитаны на жителей микрорайона. Согласно Примечанию 1 к п.3.1.7 в городах с численностью населения более 20 тыс. чел. жилой микрорайон занимает, как правило, территорию нескольких кварталов, не расчленяется магистралями городского и районного значения. Площадь территории жилого микрорайона от 10 до 60 га.

Проектом предусмотрено формирование элемента планировочной структуры – жилой микрорайон, площадью 11,30 га, что полностью соответствует заявленным нормативным параметрам.

Согласно п. 5.3 СП 476.1325800.2020 «Территории городских и сельских поселений. Правила планировки, застройки и благоустройства жилых микрорайонов» границами жилого

микрорайона являются красные линии, а также утвержденные границы территорий иного функционального назначения, естественные рубежи в случае примыкания к ним. Границы жилого микрорайона устанавливаются данным проектом планировки территории.

Жилой микрорайон размещается в составе жилой территории и является основным элементом планировочной структуры городского поселения. В рамках микрорайона предусмотрено выделение кварталов жилой застройки и объектов социальной инфраструктуры.

Квартал – элемент планировочной структуры территории жилого микрорайона, ограниченный красными линиями полос отвода линейных объектов инженерной и транспортной инфраструктуры, озелененных территорий общего пользования, предназначенный для размещения объединенных внутриквартальными проездами участков территории жилых групп и объектов повседневного обслуживания населения квартала.

В томе II «Материалы по обоснованию проекта планировки территории» на листе 5 «Варианты архитектурно-планировочных и объемно-пространственных решений застройки территории в соответствии с проектом планировки территории», представлено объемно-пространственное решение застройки.

Основными направлениями территориального развития проектируемой территории являются:

- Рациональная организация территории.
- Формирование улично-дорожной сети.
- Организация отвода поверхностных и талых вод.
- Устройство пешеходных тротуаров.
- Размещение объектов транспортной инфраструктуры, объектов инженерной инфраструктуры и жизнеобеспечения для создания комфортных условий проживания.

Основная концепция архитектурно-планировочного решения принята исходя из градостроительных особенностей размещения планируемой территории в городском пространстве и задач, сформулированных заказчиком, предполагающие размещение на рассматриваемой территории района многоэтажного жилищного строительства, обеспеченного всеми необходимыми по расчету объектами обслуживания населения и социальной инфраструктурой.

Проектом установлены красные линии, которые обозначают планируемые границы территорий общего пользования, границы земельных участков, на которых расположены линейные объекты.

Проектное решение:

Основным фактором, повлиявшим на размещение зон планируемого размещения объектов капитального строительства, стали варианты архитектурно-планировочных и объемно-пространственных решений застройки, один из которых лег в основу предложенной структуры.

Главным планировочным направлением архитектурно-планировочного решения выбрано направление северо-восток–юго-запад —направление пешеходных и транспортных связей, вдоль которых предусмотрено размещение групп 4-этажных жилых домов и объектов социального обеспечения (ДОО и ОО, физкультурно-оздоровительный комплекс).

Поперечные планировочное направление северо-запад–юго-восток— имеет в композиции второстепенное значение и формируют пешеходные связи, связывающие между собой формируемые жилые группы с объектами рекреационного и социального назначения.

Согласно п. 7.22 СП 476.1325800.2020 «Территории городских и сельских поселений. Правила планировки, застройки и благоустройства жилых микрорайонов» на территории жилого квартала размещаются:

- кварталы, сформированные участками жилых групп;
- участки объектов общественно-делового назначения и социальной инфраструктуры, организаций образования, объектов хранения и парковки индивидуального автотранспорта;
- внутриквартальные территории общего пользования, предназначенные для размещения внутриквартальных проездов с местами парковок и пешеходной дорожно-тропиночной сети, элементов озеленения, малых архитектурных форм, площадок для занятий физкультурой взрослого населения, детских игровых площадок, площадок отдыха взрослого населения, площадок для хозяйственных целей и крупногабаритного мусора.

Планировочное и объемно-пространственное решение:

Планировочная организация и объемно-пространственная композиция планируемой территории принята исходя из параметров сложившейся прилегающей застройки и учитывает основные визуальные направления и восприятия планируемой застройки в контексте с окружающим ландшафтом и прилегающей дорогой пер. Строителей примыкающей к рассматриваемой территории в восточной части территории, по которой осуществляется связь проектируемой территории с остальными частями города.

Планировочные и архитектурно-пространственные решения размещения застройки обеспечивают сквозные проходы (проход) через территорию жилого квартала, безопасность и удобство передвижения пешеходов и транспорта, обеспечивают разграничение частных придомовых территорий жилых групп и внутриквартальных территорий общего пользования. При проектировании застройки жилого квартала обеспечены требования по инсоляции помещений и территорий согласно СанПиН 2.2.1/2.1.1.1076. Для обеспечения проницаемости кварталов и организации коротких пешеходных маршрутов требуется СП 476.1325800.2020 предусматривать организацию сквозных поперечных проходов через каждые 100–150 м.

В жилом микрорайоне, в рамках формируемых кварталов, расположены дошкольная образовательная организации на 150 мест и общеобразовательная организация на 400 мест, а также объекты общественного питания и спорта, что позволяет наиболее эффективно использовать территорию в границах разработки проекта планировки, а также размещения их в радиусах нормативного обслуживания для планируемого населения и с учетом беспрепятственного пешеходного доступа.

В рамках застройки предусмотрено размещение 3-х кварталов жилой застройки с объектами социального обеспечения.

При проектировании новых жилых кварталов для каждой жилой группы предусмотрен доступ к территории общего пользования.

Планировочными границами участка жилой группы являются территории общего пользования, участки объектов общественно-делового назначения и социальной инфраструктуры, организаций образования, объектов хранения и парковки индивидуального автотранспорта, в случае примыкания — красные линии (границы полос отвода) УДС.

Согласно п.3.1.14 СП 476.1325800.2020 «Территории городских и сельских поселений. Правила планировки, застройки и благоустройства жилых микрорайонов» в рамках жилого микрорайона предусмотрены объекты повседневного спроса — учреждения и предприятия, посещаемые населением не реже одного раза в неделю, или те, которые должны быть расположены в непосредственной близости к местам проживания и работы населения; радиус обслуживания до 500 м для многоквартирной жилой застройки.

Параметры застройки жилого микрорайона принимаются на основании требований градостроительных регламентов, установленных в составе документов градостроительного зонирования территории муниципальных образований, и учитывают архитектурно-градостроительные традиции, социальные, природно-климатические, ландшафтные, национально-бытовые и другие местные особенности территории.

Размещение жилого микрорайона на территориях городского поселения было определено генеральным планом и правилами землепользования и застройки

Расположение и ориентация зданий и сооружений на участке выполнены с соблюдением требований СП 42.13330.2016 к ориентации и инсоляции помещений. Выдержаны санитарные и противопожарные разрывы между зданиями и сооружениями.

Здания дошкольных образовательных и общеобразовательных организаций размещаются на обособленных участках, доступ к ним на участок обеспечен с территорий общего пользования.

Решение транспортного обслуживания территории:

Все заложенные в проекте решения выполнены с учетом транспортной инфраструктуры, заложенной в генеральном плане Ейского городского поселения Ейского района.

Объектов транспортной инфраструктуры, включенных в программы комплексного развития на данной территории, нет.

Внутри каждого квартала выполнены только подъезды к жилым домам и иным объектам капитального строительства, в рамках которых предусмотрены парковки для постоянного и временного хранения автотранспорта жителей и посетителей жилых зон, а также объектов коммерческого назначения, расположенных в отдельностоящих ОКС. При размещении параллельных парковок в карманах улиц и дорог, а также на внутриквартальных территориях, минимальное расстояние между группами отдельно стоящих площадок для парковки транспортных средств принято не менее 2,5 метра, в соответствии с *Примечанием 9 к Таблице 108 РНПП*.

Места хранения автотранспорта предусмотрены на открытых площадках на территории жилого микрорайона, а также в подземной стоянке общественно-торгового центра.

Формирование зеленых зон и пешеходных связей:

На территории жилого микрорайона благоустройству подлежат: озелененные территории общего пользования, участки жилых многоквартирных домов, участки объектов повседневного и периодического спроса, пешеходные и транспортные коммуникации.

Озелененные территории общего пользования на территории микрорайона формируются в виде непрерывной системы, которая включает: участки зеленых насаждений вдоль пешеходных и транспортных коммуникаций (газоны, рядовые посадки деревьев и кустарников), озелененные площадки вне участков жилых домов и жилых групп, площадки для занятий физкультурой взрослого населения и детские игровые площадки, площадки отдыха взрослого населения.

В рамках формируемого элемента планировочной структуры в границах документации по планировке территории предусмотрено размещения аллей, объединяющих между собой формируемые жилые зоны всего района в целом и формируемые в центральной зоне открытые плоскостные спортивные площадки.

По свободному от застройки периметру групп жилых домов планируется высадка полос зеленых насаждений. В *томе II «Материалы по обоснованию проекта планировки территории» на листе 5* представлен вариант архитектурно-планировочного и объемно-пространственного решения застройки, на котором указаны проезды, бульвары, зеленые зоны, площадки различного функционального назначения, стоянки и объекты жилого и общественного назначения.

Все формируемые рекреационные зеленые зоны предусматривают непрерывное прогулочно-рекреационное, пешеходное пространство в виде системы благоустройства с озеленением и малыми архитектурными формами, соединяющего новый микрорайон с застроенными и застраиваемыми территориями.

Элементами благоустройства жилого микрорайона являются: площадки отдыха взрослого населения, детские игровые площадки (площадки для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста), площадки для хозяйственных целей (контейнерные площадки), площадки для выгула собак, площадки для занятий физкультурой взрослого населения (в том числе спортивные), элементы озеленения, малые архитектурные формы (МАФ), пешеходные дорожки, стоянки автомобилей, некапитальные объекты строительства, информационные стенды.

Согласно п. 8.12 СП 476.1325800.2020 «*Территории городских и сельских поселений. Правила планировки, застройки и благоустройства жилых микрорайонов*» на озелененных территориях общего пользования жилого микрорайона рекомендуется размещать детские игровые площадки для детей младшего и среднего школьного возраста, комплексные игровые площадки.

3.2 Определение границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства

Границы зон планируемого размещения иных объектов капитального строительства жилого назначения (малоэтажная многоквартирная жилая застройка):

Зоны планируемого размещения многоквартирных жилых домов определены в соответствии с принятым вариантом планировочного и объемно-пространственного решения застройки, представленного на листе 5 графической части тома 2. Границы

сформированы по периметру жилых групп, состоящих из малоэтажных многоквартирных жилых домов. Границы жилых групп сформированы с отступом 5 метров от красных линий жилых улиц. Максимальное количество этажей зданий, строений, сооружений принято 4 этажей. Минимальный процент озеленения земельного участка — 15%.

В границах жилых групп сформирована приватная придомовая территория, которая включает следующие обязательные элементы: подходы и подъезды к входным группам зданий, территории зеленых насаждений с площадками отдыха взрослого населения и детскими игровыми площадками. Подъезды к домам соответствует требованиям противопожарной безопасности. Обеспеченность площадками дворового благоустройства (состав, количество и размеры), размещаемыми на придомовой территории, устанавливается в задании на проектирование с учетом демографического состава населения.

Границы зон планируемого размещения капитального строительства (объекты дошкольное, начальное и среднее общее образование):

Сформированы по границам отводимых под строительство земельных участков, территории которых отводятся с учетом размещения всех необходимых для функционирования данных объектов зданий, сооружений и строений внутри рассматриваемых зон. Площади и параметры объектов строительства приведены в *Разделе 4, п.4.2 текстовой части тома II «Материалы по обоснованию планировки территории»*.

Согласно ПЗЗ Ейского городского поселения для объектов капитального строительства, предназначенных для просвещения, дошкольного, начального и среднего общего образования минимальный отступ строений от красной линии или границ участка — 10 метров. Отступ может быть сокращен по заданию на проектирование с учетом сложившейся застройки.

Минимальный отступ застройки от границы, разделяющей соседние участки составляет 3 метра ввиду необходимости по периметру ограждений территории участков, расположенных отдельно от зданий ДОО обеспечивать защитной зеленой полосой.

Граница зоны планируемого размещения объектов капитального строительства — амбулаторно-поликлиническое обслуживание, магазины, общественное питание, бытовое обслуживание и хранения автотранспорта:

Границы зон сформированы с учетом расположения в границах участка рассматриваемого общественно-торгового центра. Границы установлены с отступом 5 метров от красных линий и 3 метра от границ смежных земельных участков. Границы участков сформированы с учетом отступов от границ зон возможного размещения объектов капитального строительства жилого и общественного назначения.

Граница зоны планируемого размещения объектов капитального строительства — обеспечения занятий спортом в помещениях:

Границы зон сформированы с учетом расположения в границах участка рассматриваемого физкультурно-оздоровительного комплекса с бассейном. Границы установлены с отступом 5 метров от красных линии и 3 метра от границ смежных земельных участков.

3.3 Основные параметры объектов капитального строительства

№ п/п	Объекты капитального строительства	Единицы измерения	Проектное решение
1	Малоэтажные жилые дома (Площадь квартир)	м ²	53 460
2	Отдельностоящая общеобразовательная организация на 400 мест*	м ²	11 500
3	Отдельностоящая дошкольная общеобразовательная организация на 150 мест*	м ²	3 500
4	Общественно-торговый центр с гибким функциональным назначением*	м ²	600
5	Подземная автостоянка в составе ОТЦ *	м ²	600
6	Физкультурно-оздоровительного комплекса с бассейном*	м ²	1 100
7	Численность населения	человек	2 430

**Параметры объектов определить при проектировании.*

4. Раздел. Обоснование соответствия планируемых параметров, местоположения и назначения объектов регионального значения, объектов местного значения нормативам градостроительного проектирования и требованиям градостроительных регламентов, а также применительно к территории, в границах которой предусматривается осуществление комплексного развития территории, установленным правилами землепользования и застройки расчетным показателям минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетным показателям максимально допустимого уровня территориальной доступности таких объектов для населения

4.1 Планируемые параметры объектов жилой застройки

Документации по планировке территории разрабатывается в границах земельных участков с кадастровыми номерами 23:42:0701001:40, 23:42:0701001:45, 23:42:0701001:46, 23:42:0701001:1225, 23:42:0701001:1263 относящихся, по своим параметрам и характеристикам, к элементу планировочной структуры — микрорайон, размеры территории микрорайона не превышают 60 га и составляют — 11,30 га. А также в границах земельных участков с кадастровыми номерами 23:42:0202158:39, 23:42:0202158:391 отнесённых под размещение общеобразовательной организации вместимостью 400 мест и относящихся к элементу планировочной структуры квартал площадью 2, 45 га.

В микрорайоне жилых зон не допускаются размещение объектов городского значения, а также устройство транзитных проездов на территории групп жилых домов, объединенных общим пространством (двором). Территория групп жилых домов не превышает 5 га.

В рамках формируемого жилого микрорайона предусмотрено строительство объектов жилого назначения, полностью обеспеченных объектами социального и коммунально-бытового назначения.

Документация по планировке территории выполняется в соответствии с требованиями нормативно-правовой документации, в том числе местных и региональных нормативов градостроительного проектирования, действующих на момент подписания договора о внесении изменений в проект планировки территории жилого микрорайона “Мечта”, расположенного по адресу: Краснодарский край, р-н Ейский, г. Ейск, ул. Армавирская, 204/1 №24017 от от 26.10.2024г.

При разработке документации по планировке территории требуемый уровень социального и культурно-бытового обслуживания обеспечивает население рассматриваемого микрорайона (в границах проектируемых групп жилых домов).

В составе проектируемой жилой зоны предусмотрена зона застройки многоквартирными малоэтажными жилыми домами (до 4 этажей включая мансардный) с размещением отдельностоящих объектов социального и коммунально-бытового назначения, торговли, здравоохранения, объектов образования, стоянок автомобильного транспорта, иных объектов, связанных с проживанием граждан и не оказывающих негативного воздействия на окружающую среду.

В соответствии с СП 476. 1325800.2020 «Правила планировки, застройки и благоустройства жилых микрорайонов» п.7.27 при проектировании жилых кварталов для каждой жилой группы следует предусматривать примыкание не менее одной стороны границы участка к территории общего пользования.

Согласно п.7.30 СП 476. 1325800.2020 «Правила планировки, застройки и благоустройства жилых микрорайонов» при размещении на участке жилой группы жилых зданий со встроенными, пристроенными и встроенно-пристроенными помещениями допускается размещение элементов благоустройства и озеленения на их эксплуатируемой кровле.

В таблице указаны максимально допустимые параметры, возможные на данной территории с учетом соблюдения всех градостроительных и нормативных регламентов, распространяющихся на рассматриваемую территорию, на стадии разработки проектной документации на каждый ОКС параметры могут уточняться.

В подземном пространстве жилых домов допускается на последующих стадиях проектирования размещать помещения, используемые для нужд жильцов дома и их обслуживания (помещения для хранения личных вещей, кладовые, колясочные, помещение домашней мастерской, помещения коммунальных служб инженерного обеспечения жилого дома, управляющей компании, помещение для занятия спортом, для организации бомбоубежищ и специальных складов с техникой либо средствами индивидуальной защиты (СИЗ), необходимыми в чрезвычайных ситуациях). На этапе проектирования МКД будет рассмотрена возможность создания таких помещений, там, где отсутствуют инженерные коммуникации.

Показатели численности населения:

В соответствии с п.4.2.31 «Нормативами градостроительного проектирования Краснодарского края» расчетное количество жителей при застройке многоквартирными жилыми домами рассчитывается по формуле $P/22$, где P – площадь квартир.

Согласно Приложению А2.1 СП 54.13330.2022 площадь квартир определяют, как сумму площадей всех отапливаемых помещений (жилых комнат и вспомогательных помещений, предназначенных для удовлетворения бытовых и иных нужд) и антресолей в них (при наличии) без учета неотапливаемых помещений (лоджий, веранд, холодных кладовых и тамбуров), балконов, террас.

Следовательно:

$53\,460/22 = 2\,430$ человек, где 53 460 — планируемые к реализации квадратные метры жилья (площадь квартир).

Показатели плотности на территории микрорайона:

Согласно п.7.6 СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», плотность застройки жилых, общественно-деловых и смешанных зон следует принимать 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 микрорайонов (кварталов) жилых, общественно-деловых и смешанных зон приведены в Приложении Б.

Согласно Приложению Б (обязательное) СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», основными показателями плотности застройки являются:

- Коэффициент застройки - отношение площади, занятой под зданиями и сооружениями, к площади участка (квартала).
- Коэффициент плотности застройки - отношение площади всех этажей зданий и сооружений к площади участка (квартала).

Согласно Примечанию 1 к Таблице Б.1 для жилых, общественно-деловых зон коэффициенты застройки и плотности застройки приведены для территории квартала (**брутто**) с учетом необходимых по расчету учреждений и предприятий обслуживания, гаражей, стоянок автомобилей, зеленых насаждений, площадок и других объектов благоустройства.

Согласно примечанию к Таблице 38.1 Нормативов градостроительного проектирования Краснодарского края при комплексном развитии территории предельный коэффициент плотности застройки жилой зоны определяется в границах проектируемой территории для каждой территориальной зоны отдельно, с учетом территорий учреждений и предприятий обслуживания, гаражей, стоянок автомобилей, зеленых насаждений, площадок и других объектов благоустройства.

Следовательно, *расчетная территория* составляет:

- Территории жилого назначения — 6,08 га.
- Территории хранение транспорта — 0,31 га.
- Улично-дорожная сеть — 2,41 га.
- Территории социальной инфраструктуры — 3,02 га.
- Территории общественно-деловой инфраструктуры — 0,33 га.
- Озелененные территории (благоустройство территории/спортивные площадки) — 1,6 га.

Итого расчетная территория составляет брутто – 13,75 га.

Коэффициент застройки составляет:

$1,91/13,75 = 0,14$, что не превышает предельный параметр застройки многоквартирными жилыми зданиями малой и средней этажности (таб.Б.1) равный 0,4, где:

- Площадь застройки жилыми здания — 19 107 м².

- Площадь территории квартала (брутто) с учетом необходимых по расчету стоянок автомобилей, зеленых насаждений, площадок и других объектов благоустройства — 13,75 га.

Коэффициент плотности застройки составляет:

$5,35/13,75 = 0,39$, что не превышает предельный параметр застройки многоквартирными жилыми зданиями малой и средней этажности (таб.Б.1) равный 0,8, где:

- Площадь объектов жилого назначения — 53 460 м².
- Площадь территории квартала (брутто) с учетом необходимых по расчету стоянок автомобилей, зеленых насаждений, площадок и других объектов благоустройства — 13,75 га.

В соответствии с *Таблицей 38.1 РНГП* предельный коэффициент плотности зоны застройки малоэтажными многоквартирными жилыми домами составляет 0,5. Предельный коэффициент плотности застройки жилой зоны определяется в границах проектируемой территории, с учетом территорий учреждений и предприятий обслуживания, гаражей, стоянок автомобилей, зеленых насаждений, площадок и других объектов благоустройства.

Следовательно:

$5,35/13,75 = 0,39$, что не превышает предельный параметр коэффициент плотности застройки жилой зоны, равный 0,5 (таб 38.1), где:

- Площадь территории в границах участков проекта планировки территории — 13,75 га.
- Площадь помещений жилого назначения — 5,35 га.

Определение нормируемых элементов внутридворовой территории:

Минимальный состав и размеры площадок на придомовой территории многоквартирных домов следует принимать в соответствии с *Таблицей №1.12 МНГП Ейского городского поселения*.

№ п/п	№ по проекту планировки территории	Наименование объекта / функциональное назначение	Реализуемая площадь квартир // население	Тип площадок (в расчете на 100 м ² площади квартир)				Площадь территории по расчету, м ²
				Для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста (2,5)**	Для отдыха взрослого населения (0,4)**	Для занятий физкультурой и спортом (7,5)*	Для хозяйственных целей (0,14)	
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	1.1	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	2 970 // 135	74,3	11,9	222,8*	4,2	313,2
2	1.2	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	2 970 // 135	74,3	11,9	222,8*	4,2	313,2

№ п/п	№ по проекту планировки территории	Наименование объекта / функциональное назначение	Реализуемая площадь квартир // население	Тип площадок (в расчете на 100 м ² площади квартир)				Площадь территории по расчету, м ²
				Для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста (2,5)**	Для отдыха взрослого населения (0,4)**	Для занятий физкультурой и спортом (7,5)*	Для хозяйственных целей (0,14)	
1	2	3	4	5	6	7	8	9
3	1.3	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	3 960 // 180	99	15,9	297*	5,5	417,4
4	1.4	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	3 960 // 180	99	15,9	297*	5,5	417,4
5	1.5	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	3 960 // 180	99	15,9	297*	5,5	417,4
6	1.6	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	2 970 // 135	74,3	11,9	222,8*	4,2	313,2
7	2.2	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	3 960 // 180	99	15,9	297*	5,5	417,4
8	2.3	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	2 970 // 135	74,3	11,9	222,8*	4,2	313,2
9	2.4	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	3 960 // 180	99	15,9	297*	5,5	417,4
10	2.5	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	3 960 // 180	99	15,9	297*	5,5	417,4
11	2.6	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	2 970 // 135	74,3	11,9	222,8*	4,2	313,2
12	2.7	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	1 980 // 90	49,5	7,9	148,5*	2,8	208,7
13	2.8	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	2 970 // 135	74,3	11,9	222,8*	4,2	313,2
14	2.9	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	2 970 // 135	74,3	11,9	222,8*	4,2	313,2
15	2.10	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	2 970 // 135	74,3	11,9	222,8*	4,2	313,2

№ п/п	№ по проекту планировки территории	Наименование объекта / функциональное назначение	Реализуемая площадь квартир // население	Тип площадок (в расчете на 100 м ² площади квартир)				Площадь территории по расчету, м ²
				Для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста (2,5)**	Для отдыха взрослого населения (0,4)**	Для занятий физкультурой и спортом (7,5)*	Для хозяйственных целей (0,14)	
1	2	3	4	5	6	7	8	9
16	3.1	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	1 980 // 90	49,5	7,9	148,5*	2,8	208,7
17	3.2	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	1 980 // 90	49,5	7,9	148,5*	2,8	208,7
—	Итого	—	53 460 // 2 430	1 336,9	214,3	4 009,9*	75	5 636,1

**В соответствии с приложением 4 к таблице 39 «Нормативов градостроительного проектирования Краснодарского края», при комплексном развитии территории допускается сокращение площадок для занятий физкультурой в случае устройства плоскостных спортивных сооружений (спортивных площадок) общего пользования площадью не менее расчетной площади таких площадок. На территории ППТ планируется к размещению плоскостные спортивные сооружения площадью 1 234 м², которые предполагается включить в состав расчетного обеспечения площадок, сократив за счет этого спортивные площадки внутри двора.*

***Согласно п.7.29 СП 476. 1325800.2020 «Правила планировки, застройки и благоустройства жилых микрорайонов» при недостатке площади для размещения в полном объеме обязательных элементов благоустройства на приватной придомовой территории допускается их размещение на территории общего пользования с учетом пешеходной доступности от входных групп*

п зданий до данных объектов не более 100 м.

Всего предусмотрено 100% обеспечение население микрорайона всеми необходимыми по расчету площадками.

В соответствии с требованиями ПЗЗ минимальный процент озеленения земельного участка жилой зоны Ж-2 составляет —15%, следовательно, площадь озелененной территории жилых домов многоквартирной застройки жилой зоны составляет:

$60\,747 \times 0,15 = 9\,112 \text{ м}^2$, где:

- 60 747 м² – площадь формируемых участков жилых домов.

Согласно п.38.2 РНПП озеленение земельного участка — территория с газонным покрытием (травяной покров, создаваемый посевом семян специально подобранных трав) и высадкой посадочного материала. На участке необходимо высаживать минимальное

количество деревьев (лиственный и хвойный посадочный материал диаметром штамба от 4 см) из расчета 7,5 дерева на каждые 1000 м² земельного участка.

4.2 Планируемые параметры социальной и культурно-бытовой инфраструктуры

Расчетные показатели минимальной обеспеченности объектами образования:

Дошкольные образовательные организации (ДОО)

Согласно *Примечанию к Таблице 4 «Нормы расчета учреждений и предприятий обслуживания и размеры земельных участков для их размещения» РНГП Краснодарского края*, расчетное количество мест в объектах дошкольного образования определяется по формуле:

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

где:

K_0 – K_6 — количество детей одного возраста, где 0 – 6 (K_n) возраст от 2 месяцев до 6 лет.

- N — общее количество населения.
- $P_{\text{ДОО}}$ — расчетное количество мест в объектах дошкольного образования, мест на 1 тысячу человек.

Следовательно:

$$P_{\text{ДОО}} = \frac{(((622 + 591 + 823) \times 0,3) + (1063 + 1059 + 875 + 922)) \times 1000}{82172} = 55,13$$

В соответствии с выполненным расчетом на рассматриваемой территории необходимо предусмотреть:

$$2\,430 \times 55,13 / 1000 = 134 \text{ мест, где:}$$

- 2 430 — расчетное население проектируемого жилого микрорайона.

Проектом предусмотрено строительство отдельностоящего ДОО на 150 мест.

Согласно *Таблице 4 РНГП «Нормы расчета учреждений и предприятий обслуживания и размеры земельных участков для их размещения»* размер земельного участка не нормируется. Размер земельного участка определяется исходя из возможности размещения объекта в соответствии с требованиями технических регламентов.

Размер земельного участка ДОО, согласно таблице *Приложению Д СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»* принят из расчета 38 м² на одного ребенка, т.о. земельный участок одного ДОО на 150 мест составляет:

$$150 \times 38 = 5\,700 \text{ м}^2 \sim 0,57 \text{ га,}$$

Проектом планировки предусмотрено размещении ДОО на 150 мест на формируемом земельном участке площадью 5 707 м², что на 100 % соответствует расчетным нормативным параметрам.

Радиус пешеходной доступности к ДОО для жителей проектируемого микрорайона, согласно *Таблице 5.1 РНГП*, составляет 550 метров. Указанный радиус обслуживания не распространяется на специализированные и оздоровительные дошкольные организации, а также на специальные детские ясли-сады общего типа и общеобразовательные организации (языковые, математические, спортивные и т.п.).

Общеобразовательные организации (ОО)

Согласно *Таблице 4, «Нормативов градостроительного проектирования Краснодарского края»*, в редакции от 14.12.21, расчетное количество мест в объектах среднего школьного образования определяется по формуле:

$$P_{\text{ОО}} = \frac{((K_7 + K_8 + K_9 + K_{10} + K_{11} + K_{12} + K_{13} + K_{14} + K_{15}) + ((K_{16} + K_{17}) \times 0,75)) \times 1000}{N},$$

где:

- K_7 – K_{17} — количество детей одного возраста, где 7 – 17 (K_n) возраст от 7 до 17 лет.
- N — общее количество населения.
- $P_{\text{оош}}$ — расчетное количество мест в объектах среднего школьного образования, мест на 1 тысячу человек.

Следовательно:

$$P_{\text{ОО}} = \frac{((1030 + 1181 + 1022 + 971 + 980 + 882 + 962 + 886 + 834) + ((857 + 808) \times 0,75)) \times 1000}{82172} = 121,66$$

В соответствии с выполненным расчетом на рассматриваемой территории необходимо предусмотреть:

$$2\,430 \times 121,66 / 1000 = 296 \text{ мест, где:}$$

- 2 430 — расчетное население проектируемого жилого микрорайона.

В границах микрорайона предусмотрено размещение общеобразовательной школы на 400 мест, что на 100% обеспечивает потребности всего населения.

Размер земельного участка ОО, согласно таблице *Приложению Д СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»* принят из расчета 40 м² на одного ребенка, т.о. нормативная площадь земельного участка ОО на 400 мест составляет:

$$400 \times 40 = 16\,000 \text{ м}^2 \sim 1,60 \text{ га,}$$

Проектом планировки предусмотрено размещение территории под ОО на 400 мест на земельных участках 23:42:0202158:39 и 23:42:0202158:391 общей площадью 24 533 м², что на 100 % соответствует расчетным нормативным параметрам.

Радиус пешеходной доступности к ОО для жителей проектируемого микрорайона составляет 500 метров.

Расчетные показатели минимальной обеспеченности объектами физической культуры и массового спорта:

Согласно Таб. 4 РНПТ Краснодарского края, нормы расчета учреждений и предприятий обслуживания и размеры земельных участков для их размещения:

Наименование объекта	Минимально допустимый уровень обеспеченности		Необходимо по расчету на 6 955 человек
	Единица измерения	Величина	
Объекты физической культуры и массового спорта квартального (микрорайонного) значения			
Спортивные залы	м² общей площади на 1000 жителей	123,9	301 м² (предусмотрено в составе ФОК 301 м²)
Плоскостные спортивные сооружения	м² общей площади на 1000 жителей	412,5	1 002 м² (предусмотрено в виде открытой спортивной площадки общей площадью 1 234 м²)
Крытые плавательные бассейны	шт на 1000 человек жителей	0,05	0,12 шт (не предусмотрено)
Объекты городской и рекреационной инфраструктуры, приспособленные для занятий физической культурой и спортом, в том числе универсальные спортивные игровые площадки, дистанции, велодорожки, споты (плаза начального уровня), площадки с тренажерами, сезонные катки	м² площади игровой зоны на 1000 жителей	90,8	221 м² (предусмотрено в составе объектов благоустройства на территории общего пользования 221 м²)
Другие объекты, включая крытые спортивные объекты с искусственным льдом, манежи, лыжные базы, биатлонные комплексы, сооружения для стрелковых видов спорта и т.д., 1 эт.	м² общей площади на 1000 жителей	46	112 м² (предусмотрено в составе ФОК 112 м²)

В соответствии с требованиями, в микрорайоне предусмотрен физкультурно-оздоровительный центр для физкультурно-оздоровительных занятий в радиусе шаговой доступности, которые используются для размещения студий йоги, тренажерных залов, залов различных единоборств, детских спортивных кружковых помещений. Также на территории размещены открытые плоскостные спортивные сооружения площадью 1 234 м² и объекты городской и рекреационной инфраструктуры, приспособленные для занятий физической культурой и спортом площадью 112 м². Все помещения и площадки расположены в радиусах нормативной доступности, равноудаленных от входов в подъезды жилых домов на расстоянии не более 500 метров.

Согласно Приказу Министерства Спорта РФ от 19 августа 2021 года N 649 в населенных пунктах с населением свыше 30 000 человек в плоскостных спортивных сооружениях и объектах рекреации предлагаются к размещению:

- Малые спортивные площадки с возможностью выполнения нормативов комплекса ГТО.

- Универсальные игровые спортивные площадки.
- Физкультурно-оздоровительные комплексы открытого типа.
- Объекты рекреационной инфраструктуры, приспособленные для занятий физической культурой и спортом.

Расчетные показатели обеспеченности относящихся к области здравоохранения:

Согласно Таб. 4 РНГП Краснодарского края, нормы расчета учреждений и предприятий обслуживания и размеры земельных участков для их размещения:

№ п/п	Наименование объекта	Минимально допустимый уровень обеспеченности		Необходимо по расчету на 2 430 человек
		Единица измерения	Величина	
1	Амбулаторно-поликлинические организации (поликлиники) для взрослых	Посещений в смену	18 на 1 тыс. чел.	44 посещения в смену
2	Амбулаторно-поликлинические организации (поликлиники) для детей	Посещений в смену	14 на 1 тыс. чел.	34 посещения в смену

В соответствии с данными ИСОГД на рассматриваемой территории не предусмотрено размещение объектов регионального назначения – поликлиники.

Согласно примечанию Таблице 4.1 СП 158.13330.2014 «Здания и помещения медицинских организаций правила проектирования» среднюю пропускную способность одного кабинета врачебного приема в территориальных поликлиниках для взрослых принимают равной 18 посещениям в смену, для детей — 14, в консультативных поликлиниках.

Следовательно, необходимо кабинетов:

$44/18 = 3$ кабинета амбулаторно-поликлинические организации (поликлиники) для взрослых;

$34/14 = 3$ кабинета амбулаторно-поликлинические организации (поликлиники) для детей.

В рамках разработки документации по планировке территории предусмотрено размещение встроенной поликлиники на 6 кабинетов врачей общей практики в ОТЦ, что позволяет обеспечить необходимую потребность для расчетного населения, в радиусе нормативной доступности на расстоянии не более 1000 метров, что позволяет на 100% обеспечить микрорайон.

Разработка проектной документации для поликлиники будет производиться в соответствии с заданием на проектирование, утвержденном в департаменте здравоохранения Краснодарского края.

Расчетные показатели минимальной обеспеченности социально значимыми объектами повседневного обслуживания:

В соответствии с *Таблицей 1.11 МНПП* проектом предусмотрен расчет обеспеченности социально значимыми объектами повседневного обслуживания.

Данные объекты будут располагаться в отдельностоящем общественно-торговом центре, на расстоянии территориальной доступности в 500 метров от жилых домов.

Предприятия и учреждения повседневного обслуживания	Единица измерения	Минимальная обеспеченность	Необходимо по расчету	Принято проектом
1	2	3	4	5
Расчетное население — 2 430 человек				
Предприятия торговли, реализующие продовольственные товары, в том числе для микрорайонов и жилых районов*	м ² торговой площади на 1000 человек населения	120	292	292
Предприятия торговли, реализующие непродовольственные товары, в том числе для микрорайонов и жилых районов*	м ² торговой площади на 1000 человек населения	55	133	133
Предприятия общественного питания, для размещения в микрорайоне или жилом районе	мест на 1000 человек населения	8	19	19
Магазины кулинарии, для размещения в микрорайоне или жилом районе	м ² торговой площади на 1000 человек населения	3	7	8
Предприятия бытового обслуживания, для размещения в микрорайоне или жилом районе	рабочих мест на 1000 человек населения	2	5	5
Прачечные самообслуживания	кг белья в смену на 1000 человек населения	10	24,3	25
Химчистки самообслуживания	кг вещей в смену на 1000 человек населения	4	9,8	10

*Объекты могут располагаться во встроенно-пристроенных помещениях жилых домов.

4.3 Планируемые параметры объектов рекреационного назначения

Согласно п.8.7 СП 476. 1325800.2020 «Правила планировки, застройки и благоустройства жилых микрорайонов» озелененные территории общего пользования формируются в виде непрерывной системы, которая включает: участки зеленых насаждений вдоль пешеходных и транспортных коммуникаций (газоны, рядовые посадки деревьев и кустарников), озелененные площадки вне участков жилых домов и жилых групп, площадки для занятий физкультурой взрослого населения и детские игровые площадки, площадки отдыха взрослого населения.

Согласно п.38.1 РНПП озелененная территория общегородского значения — территория, используемая населением в рекреационных целях в границах населенного пункта. В состав таких территорий как правило включаются парки, скверы, бульвары, набережные, лесопарки и другие рекреационные природные территории (за исключением озелененных территорий общего пользования жилых районов).

В соответствии с *Таб.52 РНПП* площадь озелененных территорий жилых районов рассчитывается исходя из показателя 6 м² на одного человека.

В соответствии с *п.3.23 СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»* озелененные территории — часть территории природного комплекса, на которой располагаются природные и искусственно созданные садово-парковые комплексы и объекты — парк, сад, сквер, бульвар; территории жилых, общественно-деловых и других территориальных зон, не менее 70% поверхности которых занято зелеными насаждениями и другим растительным покровом.

В рамках формируемого микрорайона для 2 430 человек необходимо:

$2\,430 \times 6 = 14\,580 \text{ м}^2$ озелененных территорий $\sim 1,46$ га.

Проектом предусмотрено 1,48 га озелененных территорий.

В соответствии с примечанием к *п.7.4 СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»* — в площадь отдельных участков озелененной территории включаются площадки для отдыха взрослого населения, детские игровые площадки (в том числе групповые площадки встроенных и встроенно-пристроенных дошкольных организаций, если они расположены на внутридомовой территории), пешеходные дорожки, если они занимают не более 30% общей площади участка.

В соответствии с классификацией озелененных территорий (*ГОСТ 28329-89*) проектом предусмотрено в рамках микрорайона:

- Озелененная территория общего пользования — озелененная территория, предназначенная для различных форм отдыха (лесопарки, парки, сады, скверы, бульвары, городские леса), которая в соответствии с «Основным чертежом планировки территории» — территории общего пользования (сформированная в соответствии с приказом от 25 апреля 2017 года №738/пр «Об утверждении видов элементов планировочной структуры», которыми беспрепятственно пользуется неограниченный круг лиц (в том числе набережные, береговые полосы водных объектов общего пользования, скверы, бульвары), а также участки зеленых насаждений вдоль пешеходных и транспортных коммуникаций, которые составляют — 1,48 га (формируемые земельные участки ЗУ9-ЗУ19), участки зеленых насаждений вдоль транспортных коммуникаций — 0,72 га.
- Озелененная территория ограниченного пользования — озелененная территория лечебных, детских учебных и научных учреждений, промышленных предприятий, спортивных комплексов, жилых кварталов – 0,91 га (в границах формируемых земельных участков ЗУ1-ЗУ3) площадки для отдыха взрослого населения и детские игровые площадки — 0,16 га.

Всего озелененные территории (в соответствии с *Примечанием к п.7.4 СП 42.13330.2016*) составляют:

$1,48 + 0,72 + 0,91 + 0,16 = 3,27$ га, что обеспечивает потребности жителей микрорайона.

4.4 Планируемые параметры объектов транспортной инфраструктуры

Все заложенные в проекте решения выполнены с учетом транспортной инфраструктуры, заложенной в генеральном плане Ейского городского поселения, а также в соответствии с решениями ранее утвержденной документации по планировке территории, а также с учетом СП 396.1325800.2018 «Улицы и дороги населенных пунктов» правила градостроительного проектирования.

Вдоль границы проектируемых участков с северо-запада на юго-восток проходит магистральная улица районного значения пер. Строительный, планируемая генпланом Ейского городского поселения к реконструкции.

Внутри микрорайона выполнены улицы местного значения и подъезды к жилым домам и иным объектам капитального строительства, в рамках которых предусмотрены парковки для постоянного и временного хранения автотранспорта жителей и посетителей жилых зон, а также объектов коммерческого назначения, расположенных в отдельно-стоящих ОКС. При размещении параллельных парковок в карманах улиц и дорог, а также на внутриквартальных территориях, минимальное расстояние между группами отдельно стоящих площадок для парковки транспортных средств принято 2,5 метра, в соответствии с *Примечанием 9 к Таблице 108 РНГП*.

В *Томе II «Материалов по обоснованию документации по планировке территории»* указаны поперечные профили улиц и дорог, на которых указаны места размещения тротуаров, велосипедных дорожек и парковок.

В соответствии с *п. 5.5.45 РНГП* плотность улично-дорожной сети (улицы, дороги, проезды общего пользования) в границах красных линий составляет не менее 10 км/1 км², учитывая все типы улиц, дорог и проездов с твердым покрытием, что на территорию 13,75 га составляет ~ 1,38 км. Проектом предусмотрено в границах проектируемых улиц, выделенных красными линиями размещение 1,80 км что, превышает расчетный параметр.

В соответствии с *п. 5.5.138 РНГП* показатель минимальной обеспеченности машиноместами для постоянного хранения личных автомобилей в пределах многоквартирной застройки:

$MM = Pop_{OMCU} \times k_1 - MM_{str} \times k_2 - N_{ИЖС}$, где:

- MM — число машино-мест (парковочных мест) в границах земельных участков многоквартирных жилых домов, входящих в границы элемента планировочной структуры, выделяемого проектом планировки территории.
- Pop_{OMCU} — планируемая численность населения в границах разрабатываемого проекта планировки территории. Равен 2 430 человек.
- k_1 — обеспеченность населения личными легковыми автомобилями, находящимися в собственности у физических лиц, в авто на тыс. человек. Показатель k_1 определяется в соответствии с информацией о прогнозируемом уровне автомобилизации, содержащейся в программах комплексного развития транспортной инфраструктуры (ПКР ТИ) городских округов, муниципальных округов, городских поселений, сельских поселений. В случае отсутствия соответствующей информации в ПКР ТИ принимается среднее значение обеспеченности по Краснодарскому краю, исходя из количества стоящих на учете автотранспортных средств по данным ГИБДД по состоянию за год, предшествующий расчетному, которое определяется каждый год приказом департамента

по архитектуре и градостроительству Краснодарского края. На основе приказа Департамента Архитектуры и Градостроительства Краснодарского края от 4 июня 2024 г. № 105 "Об установлении показателя обеспеченности личными легковыми автомобилями, находящимися в собственности у физических лиц на территории Краснодарского края на 2024 год", коэффициент $k_1 = 0,308$.

- MM_{str} — общее число парковочных мест в пределах уличной сети в границах разрабатываемого проекта планировки территории. Равен 466 парковочных мест.
- k_2 — коэффициент, определяющий долю парковочных мест в пределах уличной сети, которые могут использоваться для постоянного хранения личного транспорта. Коэффициент принимается равным 0,8.
- $N_{ИЖС}$ — количество участков ИЖС в границах разрабатываемого проекта планировки территории. Равен 0.

Следовательно:

$$2430 \times 0,308 - 466 \times 0,8 - 0 = 376 \text{ парковочных мест.}$$

В соответствии с *Таблицей 1.2.2 МНГП* минимальный уровень обеспеченности местами для хранения и парковками автомобилей при проектировании многоквартирных домов в границах отведенного земельного участка составляет 1,25 на 100 м² площади квартир.

Следовательно:

$$53460/100 \times 1,25 = 668 \text{ парковочных мест.}$$

Фактически принято принято машино-мест постоянного хранения — 668 мест.

В соответствии с *Таблицей 1.2.2 МНГП* минимальный уровень обеспеченности местами для временного хранения и парковки автомобилей гостей многоквартирных домов составляет 0,2 на 100 м² площади квартир.

Следовательно:

$$53460/100 \times 0,2 = 107 \text{ парковочных мест.}$$

Фактически принято машино-мест гостевых автостоянок — 107 мест.

На основании *п.8.2.7а СП 396.1325800.2018* на улицах и дорогах местного значения, на проездах допускается предусматривать парковки в виде обособленных площадок, примыкающих к проезжей части (в том числе с устройством карманов) под углом 90°. Карманы для продольной парковки прерывают выступами в сторону проезжей части на всю ширину таких карманов, поднятыми на высоту бортового камня от уровня проезжей части, на пересечениях, пешеходных переходах, на остановочных пунктах, а также не реже, чем через каждые 10 машино-мест. Длина выступов должна превышать ширину пешеходных переходов, а при отсутствии переходов составлять не менее 1,0 м.

В соответствии с *Таб.1.2.2 МНГП* для объектов местного значения городского поселения необходимо предусматривать стоянки исходя из следующего расчета:

Рекреационные территории, объекты отдыха, здания и сооружения	Расчетная единица	Кол-во парковочных мест на расчетную единицу	Расчетный показатель	Необходимо по расчету	Принято проектом
1	2	3	4	5	6
Спортивные объекты					
Оздоровительные комплексы (фитнес-клубы, ФОК, спортивные и тренажерные залы) общей площадью 1000 м² и более	100 м² общей площади	2	1100	22	22
Торговые объекты					
Объекты торгового назначения с широким ассортиментом товаров периодического спроса продовольственной и (или) непродовольственной групп (торговые центры, торговые комплексы, супермаркеты, универсамы, универмаги и т.п.),	100 м² общей площади	2,5	425	11	11
Объекты общественного питания					
Предприятия общественного питания периодического спроса (рестораны, кафе)	100 посадочных мест	25	19	5	5
Объекты медицинских организаций					
Поликлиники	100 посещений в смену	4	78	4	4
Итого стоянок:				42	42
Образовательные учреждения					

Рекреационные территории, объекты отдыха, здания и сооружения	Расчетная единица	Кол-во парковочных мест на расчетную единицу	Расчетный показатель	Необходимо по расчету	Принято проектом
1	2	3	4	5	6
Дошкольные образовательные организации	100 детей	5 но не менее 7 на 1 объект	1 ДОО на 150 мест	8	8
Общеобразовательные организации	1 000 детей	15 но не менее 8 на 1 объект	1 ОО на 400 мест	8	8
Итого мест посадки и высадки пассажиров:				16	16

Проектом предусмотрено размещение 42 машино-мест для посетителей ОТЦ в подземной автостанке ОТЦ и границах карманов улиц и дорог, а также 16 машино-мест для посадки и высадки пассажиров дошкольных образовательных организаций и общеобразовательных организаций, не посредственно примыкающих к их участкам.

Количество мест посадки, высадки, а также гостевых парковок для дошкольных учреждений и школ определяется заданием на проектирование на последующих стадиях проектирования.

Всего необходимо предусмотреть 833 машиномест, в том числе:

- Для постоянного хранения автомобилей жильцов — 668 м/м.
- Для гостевые стоянки для посетителей жилых зон — 107 м/м.
- Гостевые стоянки для помещений коммерческого назначения — 42 м/м.
- Площадки для единовременной высадки посетителей образовательных учреждений – 16 м/м.

№ п/п	Наименование мероприятия	Единицы измерения	Показатели
1	2	3	4
1	Протяженность улично-дорожной сети:	км	1,80
1.1	Магистральные дороги	км	—
1.2	Магистральные улицы, в том числе:	км	0,49
	• общегородского значения	км	—
	• районного значения (за границами ППТ)	км	0,49
1.3	Улицы местного значения:	км	1,80

№ п/п	Наименование мероприятия	Единицы измерения	Показатели
1	2	3	4
	• улица в жилой застройке	км	1,80
	• боковой проезд	км	—
2	Протяженность линий общественного пассажирского транспорта, в том числе:	км	0,49
	• трамвай	км	—
	• троллейбус	км	—
	• автобус	км	0,49
3	Гаражи и стоянки для хранения легковых автомобилей	Машино-мест	—
3.1	Постоянного хранения, в том числе:	Машино-мест	668
	• многоуровневые надземные автостоянки	Машино-мест	—
	• подземные автостоянки	Машино-мест	—
	• открытые площадки	Машино-мест	668
3.2	Временного хранения, в том числе:	Машино-мест	167
	• многоуровневые надземные автостоянки	Машино-мест	—
	• подземные автостоянки	Машино-мест	20
	• открытые площадки	Машино-мест	147

Всего предусмотрено 835 мест для хранения автотранспорта, что на 100 % обеспечивает население микрорайона.

Проектом предусмотрено размещение всех парковочных мест для постоянного хранения автотранспорта жильцов на открытых плоскостных автостоянках.

4.5 Планируемые параметры объектов инженерной инфраструктуры

Условия проектирования, строительства и эксплуатации сетей и объектов инженерного обеспечения планируемой территории:

Условие	Показатель
Территориальный пояс	2

Условие	Показатель
Климатический район для строительства	III Б
Глубина промерзания	70-90 см
Средняя температура наружного воздуха:	
• в наиболее холодные месяц года	– 4°C
• в наиболее жаркие месяц года	+ 24°C
Среднегодовая температура	+ 10°C
Средняя относительная влажность воздуха:	
• в наиболее холодный месяц года	80%
• в наиболее жаркий месяц года	60%
Абсолютная минимальная температура наружного воздуха	– 31°C
Абсолютно максимальная температура наружного воздуха	+ 39°C
Средняя продолжительность безморозного периода	215 дней
Количество осадков:	
• за год	~450 мм
• суточный максимум	100 мм
Высота снегового покрова (в среднем)	25 см
Вес снегового покрова по СП 20.13330.2016	80 кг/м²
Преимущественное направление ветра	восточное
Скоростной напор ветра по СП 20.13330.2016	45,0 кгс/м²
Барометрическое давление в теплый период года	990 гПа
Климатический пояс	умеренный
Климат	влажный континентальный, с мягкой зимой и жарким летом

Водоснабжение. Бытовая канализация

Проект выполнен в соответствии с действующими нормами и правилами и предусматривает мероприятия, обеспечивающие взрыво- и пожаробезопасность при соблюдении установленных правил эксплуатации.

Проект сетей водопровода и канализации для микрорайона «Мечта» города Ейска разработан на основании плана застройки, технических условий, топографической съемки и действующих нормативных документов.

Схемой водоснабжения предусмотрено централизованное снабжение водой от точек подключения по ул.Армавирская.

Для обеспечения водой на хозяйственно-питьевые и производственные нужды микрорайона «Мечта» запроектирована система объединенного хозяйственно-питьевого и противопожарного водопровода В1.

Сеть объединенного хоз.питьевого - противопожарного водопровода выполнена кольцевой и запитывается по двум вводам от внеплощадочных сетей водопровода. Данная система предназначена для бесперебойной подачи питьевой воды к жилым домам и зданиям поселения, а также на нужды наружного пожаротушения.

Расчетный расход воды определен по СНиП 2.04.02-84* и составляет с учетом полива зелёных насаждений: 245,5 м³/сут

Наружное пожаротушение зданий проектируемого микрорайона «Мечта» г.Ейска предусматривается из пожарных гидрантов, установленных на кольцевой сети водопровода.

При переходе водопроводом автомобильных дорог, сети водопровода прокладываются в футлярах из стальных электросварных труб по ГОСТ 10704-76.

Схемой водоотведения от проектируемого микрорайона «Мечта» предусмотрено отведение сточных вод в точку подключения внеплощадочного канализационного насосную станцию по ул. Московская 273, подающего стоки на очистные сооружения.

Проектом выполнено устройство следующих канализационных систем:

- сеть самотечной хоз. фекальной канализации К1.
- сеть напорной хоз. фекальной канализации К1Н.
- канализационные насосные станции.

Из-за характера рельефа выполнить полностью самотечное отведение стоков до точки подключения не представляется возможным, в связи с этим в проектируемой застройке предусматриваются 2 перекачивающие канализационные насосные станции и главная канализационная станция.

Канализационные насосные станции приняты модульными полного заводского изготовления, оборудованные подземными резервуарами и погружными канализационными насосами. Канализационные насосные станции работают в автоматическом режиме без обслуживающего персонала. Система управления КНС следит за равномерной работой насосов.

Расчетный расход сточных вод определен по СНиП 2.04.02-84* и составляет: 245.5 м³/сут.

Расчет ливневого стока

Отведение дождевых и талых вод с кровель зданий и сооружений, а также придомовых территорий и площадок околодомового озеленения предусматривается открытым способом, в, лотки внутриквартальных и межквартальных проездов микрорайона.

Отвод поверхностных стоков с территории застройки осуществляется на рельеф.

Теплоснабжение:

Теплоснабжение жилого массива не предусмотрено. Отопление квартир- индивидуальное.

Газоснабжение:

Для газоснабжения микрорайона «Мечта» осуществляется подключение к существующему газопроводу высокого давления диаметром 100мм по адресу: Армавирская, 206.

С целью понижения давления с высокого (0,4- 0,6 МПа) до низкого (0,003 МПа) устанавливается ШРП. Для повышения надежности газоснабжения предусматривается закольцовка газопроводов низкого давления.

Газоснабжение многоквартирных жилых домов запроектировано от подземной сети полиэтиленовых газопроводов низкого давления.

Проектируемые газопроводы и ШРП расположены на безопасном расстоянии от зданий, сооружений и существующих инженерных сетей в соответствии с требованиями действующих нормативных документов.

Проектируемые полиэтиленовый газопровод выполняется из труб по ГОСТ Р 50838-2009.

Общий расход газа для микрорайона «Мечта» составляет 1301,3 м³/ч .

Электроснабжение:

Для электроснабжения жилого микрорайона предполагается от двух двухтрансформаторных подстанций (пер.Строителей, в центре территории застройки) в блочном исполнении (2БКТП).

Подключение проектируемых 2БКТП предполагается двумя кабельными линиями, выполненными кабелем АСБл 3х240 (проложенных в земле на глубине 0,7 м) от раз-ных секций шин ПС110/35/6 кВ (Ейск). При этом, для обеспечения требуемой категорийности по надежности электроснабжения применена магистральная схема соединения 2БКТП по напряжению 6 кВ.

Электроснабжение объектов микрорайона от проектируемых 2БКТП до вводных устройств многоэтажных зданий, выполняется кабельными линиями, выполненными кабелем АВБбШв требуемого сечения в земле. Сечение кабелей и их количество выбирается по пропускной способности, падению напряжения и необходимой категорийности.

Кабельные линии прокладываются в траншее на глубине 0.7м от поверхности земли, в местах пересечения с проезжей частью дорог и инженерными сетями проектируемые кабели должны защищаться полиэтиленовыми трубами ПНД.

Расчетная мощность электропотребление составляет: 1,0 МВт

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

Согласно п 4.1. «ГОСТ Р 55201-2012. Национальный стандарт Российской Федерации. Безопасность в чрезвычайных ситуациях. Порядок разработки перечня мероприятий по гражданской обороне, мероприятий по предупреждению чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера при проектировании объектов капитального строительства» мероприятия по гражданской обороне, мероприятия по предупреждению чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера (мероприятия ГОЧС) разрабатываются при подготовке проектной документации на объекты капитального строительства, а также при подготовке проектной документации в отношении отдельных этапов строительства, реконструкции и капитального ремонта объектов капитального строительства (проектная документация).

Ведение гражданской обороны заключается в выполнении мероприятий по защите населения, материальных и культурных ценностей на территории Российской Федерации от опасностей, возникающих при военных конфликтах или вследствие этих конфликтов, а также при чрезвычайных ситуациях природного и техногенного характера.

Анализ возможных последствий воздействия современных средств поражения и чрезвычайных ситуаций на функционирование проектируемой территории:

В соответствии с письмом МЧС России № ИВ-206-8061 от 23.08.2022 в рамках разработки документации по планировке территории прилегающей к улице Дорожной в Прикубанском внутригородском округе города Краснодара, необходимо выполнить анализ возможных последствий в случае возникновения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, предусмотреть оповещение населения с установлением сирен и громкоговорителей.

Согласно Постановлению Правительства Российской Федерации от 21.05.2007 г. № 304 «О классификации чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера» (с изменениями от 20 декабря 2019 г.), чрезвычайные ситуации природного и техногенного характера подразделяются на ситуации:

- Локального характера.
- Муниципального характера.
- Межмуниципального характера.
- Регионального характера.
- Межрегионального характера.
- Федерального характера.

Катастрофы техногенного и природного характера приводят к следующим возможным последствиям: пожары, взрывы, человеческие жертвы, массовые заболевания населения,

перебои в обеспечении электроэнергией, водой и теплом. На территории проекта планировки потенциально опасных и вредных объектов нет.

В соответствии с п.4.5 ГОСТ Р 55201-2012 «Порядок разработки перечня мероприятий по гражданской обороне, мероприятий по предупреждению чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера при проектировании объектов капитального строительства», реализация проектных решений, содержащихся в подразделе «ПМ ГОЧС», осуществляется путем их учета при разработке рабочей документации (на следующей стадии проектирования) и в процессе строительства.

Деятельность мероприятия по профилактике чрезвычайных ситуаций является более важной, чем их ликвидация. Связано это с тем, что социально-экономические результаты превентивных действий по предотвращению чрезвычайных ситуаций (снижение потерь и ущерба) могут быть более эффективными для граждан, общества и государства. С экономической точки зрения это обходится в десятки, а иногда и сотни раз дешевле, чем ликвидация последствий техногенных аварий и стихийных бедствий.

Согласно исходным данным на рассматриваемой территории и смежных с рассматриваемой территорией участках нет:

- Ядерных установок.
- Гидротехнических сооружений первого и второго классов, устанавливаемых в соответствии с законодательством о безопасности гидротехнических сооружений.
- Опасных производственных объектов, на которых получают, используют, перерабатывают, образуют, хранят, транспортируют, уничтожают опасные вещества, указанные в Приложении 1 к Федеральному закону «О промышленной безопасности опасных производственных объектов», в количествах, превышающих указанные в приложении 2 к Федеральному закону.

Основными мероприятиями по гражданской обороне, осуществляемыми в целях решения задачи, связанной с восстановлением и поддержанием порядка в районах, пострадавших при военных конфликтах или вследствие этих конфликтов, а также при чрезвычайных ситуациях природного и техногенного характера, являются:

- Создание сил охраны общественного порядка, их оснащение материально-техническими средствами и подготовка в области гражданской обороны.
- Восстановление и охрана общественного порядка, обеспечение безопасности дорожного движения в городах и других населенных пунктах, на маршрутах эвакуации населения и выдвижения сил гражданской обороны.
- Охрана объектов, подлежащих обязательной охране органами внутренних дел, и имущества юридических и физических лиц (в соответствии с договором), принятие мер по охране имущества, оставшегося без присмотра.

Мероприятия по профилактике чрезвычайных ситуаций:

Это комплекс мероприятий, проводимых заблаговременно и направленных на максимально возможное уменьшение риска возникновения чрезвычайных ситуаций, а также на сохранение здоровья людей, снижение размеров ущерба природной среде и материальных

потерь в случае их возникновения. Это понятие характеризуется также как совокупность мероприятий, проводимых федеральными органами исполнительной власти, органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления и организационными структурами РСЧС, направленных на предотвращение чрезвычайных ситуаций и уменьшение их масштабов в случае возникновения. Предупреждение чрезвычайных ситуаций основано на мерах, направленных на установление и исключение причин возникновения этих ситуаций, а также обуславливающих существенное снижение потерь и ущерба в случае их возникновения.

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

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

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

Оповещение населения об опасностях, связанных с возникновением ЧС, осуществляется в соответствии с *Приказом Министерства Российской Федерации по делам гражданской обороны, чрезвычайным ситуациям и ликвидации последствий стихийных бедствий, Министерства связей и массовых коммуникаций Российской Федерации от 31 июля 2020 № 578/365 «Об утверждении Положения о системах оповещения населения»*.

В соответствии с реализацией подпрограммы *«Создание системы обеспечения вызова экстренных оперативных служб по единому номеру «112» на 2019-2030 годы»*, предусмотрено обеспечение эффективного взаимодействия экстренных оперативных служб при возникновении и ликвидации чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, пожаров и происшествий, обеспечение населения Краснодарского края современной системой вызова экстренных служб по единому номеру «112» и оказание экстренной помощи и спасение граждан, оказавшихся в сложных жизненных ситуациях.

В соответствии с Концепцией построения и развития аппаратно-программного комплекса «Безопасный город», утвержденной *Распоряжением Правительства Российской Федерации от 03.12.2014 № 2446-р постановлением администрации муниципального образования город Краснодар от 28.07.2015 № 5442* создана межведомственная рабочая группа муниципального образования город Краснодар по построению (развитию), внедрению и эксплуатации аппаратно-программного комплекса «Безопасный город» (далее АПК «Безопасный город»). В соответствии с данной программой предусмотрено:

- Интеграция под управлением комплексной информационной системы действий информационно-управляющих подсистем дежурных, диспетчерских, муниципальных служб для их оперативного взаимодействия.

- Повышение общего уровня общественной безопасности, правопорядка и безопасности среды обитания за счет существенного улучшения деятельности сил и служб, ответственных за решение этих задач, путем внедрения комплексной многоуровневой системы, базирующейся на современных подходах к мониторингу, прогнозированию, предупреждению правонарушений, происшествий и чрезвычайных ситуаций и реагированию на них.
- Повышение оперативности и эффективности взаимодействия экстренных оперативных служб, дежурных, диспетчерских, муниципальных служб при реагировании на угрозы общественной безопасности, правопорядка и безопасности среды обитания на территории муниципальных образований в Краснодарском крае.
- Повышение качества мероприятий по прогнозированию, мониторингу, предупреждению и ликвидации возможных угроз, а также по контролю за устранением последствий чрезвычайных ситуаций и правонарушений.

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

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

В целях защиты людей, находящихся на проектируемой территории, от опасностей, возникающих при ведении военных действий, или вследствие этих действий, на последующих стадиях архитектурно-строительного проектирования необходимо предусматривать устройство противорадиационных укрытий в подвальных, цокольных и первых этажах общественных зданий и сооружений. Укрытия необходимо оборудовать всеми необходимыми средствами (вентиляция, фильтры, резервное электроснабжение, пост радио-дозиметрического контроля и т.д.) в соответствии с *СП 88.13330.2014 «Защитные сооружения гражданской обороны»**.

При проектировании вновь строящихся и реконструируемых защитных сооружений гражданской обороны (убежищ и противорадиационных укрытий), размещаемых в приспособляемых для этих целей помещениях производственных, вспомогательных и общественных зданий и других объектов народного хозяйства, а также отдельно стоящих убежищ в заглубленных или возвышающихся сооружениях, необходимо учитывать требования *СП 88.13330.2014**.

В подземном пространстве жилых домов допускается на последующих стадиях проектирования размещать помещения, используемые для организации бомбоубежищ и специальных складов с техникой либо средствами индивидуальной защиты (СИЗ), необходимыми в чрезвычайных ситуациях). На этапе проектирования МКД будет рассмотрена возможность создания таких помещений, там, где отсутствуют инженерные коммуникации.

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

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

Мероприятия по предотвращению чрезвычайных ситуаций техногенного характера:

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

Основными причинами возникновения дорожно-транспортных происшествий могут являться:

- Нарушение правил дорожного движения.
- Неровное дорожное покрытие с дефектами, отсутствие горизонтальной разметки и ограждений на опасных участках.
- Недостаточное освещение дорог.
- Качество покрытий — низкое сцепление, особенно зимой и другие факторы.

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

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

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

В соответствии с предложенной схемой транспорта на рассматриваемой территории предполагается создание на территории жилой застройки сети улиц местного значения, с ограничением скорости движения на территории жилой зоны не более 30 км/час и устройством минимальных съездов на территорию, с сохранением существующего ограждения по периметру элемента планировочной структуры на улицах вдоль существующих общегородских магистральных улиц.

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

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

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

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

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

Проектом не предусмотрено строительство на рассматриваемой территории пожарного подразделения, ввиду расположения в непосредственной близости от участка Службы спасения улица Мичурина, 2А на расстоянии 1,5 км, время прибытия первого подразделения к месту вызова в городских поселениях и городских округах не превышает 15 минут.

Планировочная структура застройки, размещение объектов, инженерных и транспортных сетей в проекте выполнена с учетом требований Федерального закона от 22 июля 2008 г. № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности». Согласно вышеуказанному Закону, дислокация подразделений пожарной охраны на территориях поселений и городских округов определяется исходя из условия, что время прибытия первого подразделения к месту вызова в городских поселениях и городских округах не должно превышать 10 минут.

Все пожарные проезды на территории решены в соответствии с требованиями СП 4.13130.2013 «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения

пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям» (с Изменением N 1).

На дальнейших стадиях проектирования будут представлены покрытия и указаны нормативные размеры с учетом беспрепятственного доступа пожарных машин ко всем располагаемым на территории объектам капитального строительства.

В виду того, что территория полностью расположена в приаэродромных территориях проектом не предусмотрено размещение на данной территории радиопередающих устройств, а также объектов способствующих массовому скоплению птиц. Мусорные баки проектируются с крышками.

Мероприятия по предотвращению чрезвычайных ситуаций природного характера:

К мероприятиям по профилактике чрезвычайных ситуаций относится предотвращение в возможных пределах некоторых неблагоприятных и опасных природных явлений и процессов путем систематического снижения их накапливающегося разрушительного потенциала.

Для предотвращения и уменьшения последствий ЧС природного характера не обходимо обеспечение целого комплекса мероприятий:

В сфере метеорологии предусматривается:

- Оперативное оповещение центральных и местных органов власти об ожидаемых стихийных и опасных метеорологических явлениях.
- Внедрение новейших технологий в системы наблюдения, сбора и обработки метеорологических данных (автоматизированных систем наземных наблюдений, радиолокационных и космических методов);
- Прогнозирование погодных процессов на основе региональных числовых моделей развития атмосферных процессов, что дает возможность повысить эффективность предупреждений о неблагоприятных метеорологических явлениях.
- Создание компьютеризированной базы данных метеорологических явлений, которые привели к значительным убыткам.
- Создание действующей системы моделирования параметров ЧС, согласованных с фактическими и прогнозируемыми величинами метеорологических элементов и явлений.

С целью защиты населения от опасных метеорологических явлений и процессов предусматривается комплекс мероприятий по предотвращению развития гололедных явлений, снежных заносов.

Предотвращение развития гололедных явлений на дорожных покрытиях территории осуществляют дорожные организации (предприятия), занимающиеся зимним содержанием автомобильных дорог общего пользования, на внутриквартальных территориях контроль за состоянием дорожных одежд, осуществляют домоуправляющие компании.

В соответствии с «Руководством по борьбе с зимней скользкостью на автомобильных дорогах», утвержденным Распоряжением Минтранса России от 16.06.2003 № ОС-548-р для

предупреждения образования или ликвидации зимней скользкости проводят следующие мероприятия:

- Профилактическую обработку покрытий противогололедными материалами (ПГМ) до появления зимней скользкости или в начале снегопада, чтобы предотвратить образование снежного наката.
- Ликвидацию снежно-ледяных отложений с помощью химических или комбинированных ПГМ.
- Обработку снежно-ледяных отложений фрикционными материалами.

Профилактический способ позволяет снизить затраты дорожной службы на борьбу с зимней скользкостью, обеспечить допустимые сцепные качества покрытий и безопасность движения в зимний период, уменьшить вредное воздействие ПГМ на окружающую среду за счет применения рациональной технологии и минимально-допустимых норм распределения ПГМ.

В сфере предотвращения оползней и затоплений:

- Мониторинг территорий, на которых существует вероятность риска затоплений и оползней грунта.
- Разработка комплексной программы научно-технического обеспечения мероприятий по ликвидации затоплений городов и поселков городского типа.
- Разработка архитектурно — планирующей и проектной документации и строительство защитных сооружений.
- Обеспечение эксплуатации защитных сооружений и проведение систематических мероприятий инженерной защиты от процессов затопления и противооползневых мероприятий.

В сфере предупреждения катастрофических наводнений:

- Укрепление и реконструкция существующих гидротехнических сооружений и защитных дамб в бассейнах рек.
- Очистка опасных участков русла от природных преград (намывов, кустов, островов и тому подобное).
- Оснащение органов гидрометеорологической службы (постов наблюдения) современной измерительной аппаратурой и надежной связью.
- Техническая проверка и укрепление важных энергетических, гидродинамических и транспортных коммуникаций и тому подобное.
- Регулирование использования земель в зонах возможного затопления.

При благоустройстве территории строительства должны быть предусмотрены ливнепропускные сооружения.

Ввиду размещения рассматриваемого участка в III пояс зоны санитарной охраны артезианской скважины А-170516 присвоен адрес, на территории не предусмотрена

организация полигонов и накопителей ТПО, а также химическая обработка лесов и угодий с помощью летательных аппаратов.

Также *Постановлением от 24 февраля 1995 года № 38 О режиме хозяйственной деятельности периодического затопления и подтопления паводками* строительство объектов жилья допускается при согласовании условий с органами Министерства охраны окружающей среды и природных ресурсов РФ, Госсанэпиднадзора, Комитета РФ по водному хозяйству с предупреждением о возможном ущербе при прохождении паводков повышенной водности.

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

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

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

6. Раздел. Перечень мероприятий по охране окружающей среды

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

- Соблюдение права человека на благоприятную среду обитания.
- Обеспечение благоприятных условий жизнедеятельности человека.
- Научно обоснованное сочетание экологических, экономических интересов человека, общества и государства и т.д.

Раздел выполнен в соответствии с требованиями нормативных документов:

- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов».
- СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений».
- Федеральный закон от 24.06.1998 № 89-ФЗ «Об отходах производства и потребления»;
- Постановление Правительства РФ от 20.11.2000 № 878 «Об утверждении Правил охраны газораспределительных сетей».
- СП 62.1330.2011 «Газораспределительные системы». Актуализированная редакция СНиП 42-01-2002.
- Постановление Правительства Российской Федерации от 24.02.2009 № 160 «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон».

Зоны с особыми условиями использования территории:

В настоящее время планируемая территория частично свободна от коммуникаций и застройки. В рамках формируемого микрорайона отсутствуют объекты капитального строительства жилого назначения.

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

Зонами с особыми условиями использования территорий в границах планируемой территории являются охранные магистральных трубопроводов и линий электропередач, приаэродромные территории. Схема границ зон с особыми условиями использования территорий (планируемое положение) отображена на чертеже «Схема границ зон с особыми условиями использования территории. Схема границ территорий объектов культурного наследия».

Особые условия использования территории в границах охранной зоны объектов электросетевого хозяйства:

В виду того, что в рамках рассматриваемой территории есть охранные зоны объектов электросетевого хозяйства КЛ-6 кВ реестровый номер 23:42-6.753 и 23:42-6.1045, предусмотрены мероприятия по использованию территории в границах охранных зон.

Охранные зоны линий электропередач устанавливаются согласно Постановлению Правительства Российской Федерации от 24 февраля 2009 г. № 160 «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон».

Охранные зоны устанавливаются:

- Вдоль воздушных линий электропередач — в виде части поверхности участка земли и воздушного пространства (на высоту, соответствующую высоте опор воздушных линий электропередач), ограниченной параллельными вертикальными плоскостями, отстоящими по обе стороны линии электропередач от крайних проводов при неотклоненном их положении на расстоянии, приведенном в таблице. Охранные зоны воздушных линий электропередач:

Проектный номинальный класс напряжения, кВ	Расстояние, м
1	2
до 1	2 (для линий с самонесущими или изолированными проводами, проложенных по стенам зданий, конструкциям и т.д., охрannая зона определяется в соответствии с установленными нормативными правовыми актами минимальными допустимыми расстояниями от таких линий)
1-20	10 (5 – для линий с самонесущими или изолированными проводами, размещенных в границах населенных пунктов)
35	15
110	20
150, 220	25
300, 500, +/- 400	30
750, +/- 750	40
1150	55

- Вдоль подземных кабельных линий электропередач — в виде части поверхности участка земли, расположенного под ней участка недр (на глубину, соответствующую глубине прокладки кабельных линий электропередачи), ограниченной параллельными вертикальными плоскостями, отстоящими по обе стороны линии электропередачи от крайних кабелей на расстоянии 1 метра (при прохождении кабельных линий напряжением до 1 киловольта в городах под тротуарами – на 0,6 метра в сторону зданий и сооружений и на 1 метр в сторону проезжей части улицы).
- Вокруг подстанций — в виде части поверхности участка земли и воздушного пространства (на высоту, соответствующую высоте наивысшей точки подстанции),

ограниченной вертикальными плоскостями, отстоящими от всех сторон ограждения подстанции по периметру на расстоянии, указанном в подпункте «а» настоящего документа, применительно к высшему классу напряжения подстанции.

В охранных зонах запрещается осуществлять любые действия, которые могут нарушить безопасную работу объектов электросетевого хозяйства, в том числе привести к их повреждению или уничтожению, и (или) повлечь причинение вреда жизни, здоровью граждан и имуществу физических или юридических лиц, а также повлечь нанесение экологического ущерба и возникновение пожаров.

В том числе, в охранных зонах подземных кабельных линий электропередач запрещается производить работы ударными механизмами, сбрасывать тяжести массой свыше 5 тонн, производить сброс и слив едких и коррозионных веществ и горюче-смазочных материалов. Без письменного решения о согласовании сетевых организаций в охранных зонах подземных кабельных линий электропередач юридическим и физическим лицам запрещаются земляные.

Перечень мероприятий по охране окружающей среды:

Вся территория проектирования не относится к заповедным зонам, здесь отсутствуют полезные ископаемые, есть немного древесно-кустарниковой растительности (реликтовые и ценные породы деревьев отсутствуют).

Информация о характере и уровне возможного загрязнения почвы, атмосферного воздуха, сведения о выпадении на проектируемую территорию вредных веществ отсутствуют. Участок проектирования не попадает в санитарно-защитные зоны промышленных объектов, предприятий, сооружений.

Основными источниками загрязнения атмосферного воздуха являются автомобильный и железнодорожный транспорт, предприятия топливно-энергетического и машиностроительного комплексов, сельскохозяйственные холдинги и предприятия строительной индустрии.

Анализируя загрязнение районов города, следует отметить, что наибольший уровень загрязнения, в первую очередь такими примесями как бенз(а)пирен, формальдегид, окислы азота и пыль, характерен для центральной части города вблизи автотранспортных магистралей. В течение года среднемесячных концентраций свинца, превышающих гигиенический норматив, не отмечено.

Проектируемые здания являются объектами гражданского назначения с отсутствием вредных воздействий на окружающую среду.

В период строительства непродолжительное по времени воздействие на атмосферный воздух обусловлено пылением и выбросами от передвижных источников – строительной техники и автотранспорта. В период эксплуатации источниками загрязнения воздушной среды являются выбросы автотранспорта на парковочных стоянках, влияние которых на атмосферный воздух предполагается в заведомо допустимых пределах.

Видами негативного воздействия на земельные ресурсы является нарушение исходного состояния почвенного покрова, образование отходов при строительстве и эксплуатации зданий.

Для отвода бытовых сточных вод от проектируемой застройки предусмотрены самотечные сети канализации, по возможности прокладки их по рельефу, которые будут собираться в проектируемые сети бытовой канализации.

Организация поверхностного водоотвода планируемой территории решается при помощи, комбинированной (закрытой и открытой) системы водостоков, прокладываемой вдоль проектируемых проездов, с учетом вертикальной планировки и благоустройства. Водоотведение дождевых сточных вод проектом предусматривается поверхностным отводом в дождеприемные колодцы с дальнейшим их сбросом по проектируемому коллектору в коммунальную сеть дождевой канализации самотеком.

В целях соблюдения санитарно-гигиенических условий на территории, а также защиты окружающей среды от загрязнения предусмотрены следующие мероприятия:

Мероприятия по охране окружающей среды от воздействия шума:

Единственный источник шума на территории проекта планировки являются улицы и дороги общего пользования обрамляющие участок по периметру. Для снижения уровней звука на территории предусмотрено устройство экранов, формируемых в виде полосы зеленых насаждений, размещаемые между источниками шума и защищаемыми от шума объектами. При посадке полос зеленых насаждений должно быть обеспечено плотное примыкание крон деревьев между собой и заполнение пространства под кронами до поверхности земли кустарником. Полосы зеленых насаждений должны предусматриваться из пород быстрорастущих деревьев и кустарников, устойчивых к антропогенным воздействиям и произрастающих в соответствующей климатической зоне. Для уменьшения шумового так же предполагается использование при новом строительстве специальных шумозащитных окон.

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. Согласно СП 51.13330.2011 *Защита от шума. Актуализированная редакция СНиП 23-03-2003 (с Изменением N 1)* Таблица 1 предельно допустимые и допустимые уровни звукового давления, уровни звука, эквивалентные и максимальные уровни звука проникающего шума в помещениях жилых и общественных зданий и шума на территории жилой застройки на рассматриваемой территории должен быть:

- Уровень звука (эквивалентный уровень звука) — 55 дБА.
- Максимальный уровень звука — 75 дБА.

В виду того что застройка микрорайона предусмотрена периметральными жилыми домами, внутри которых расположены преимущественно детские площадки и площадки для взрослых, а спортивные площадки выделены в отдельные комплексы и вынесены из внутридворового пространства, что позволяет устраивать площадки с более высокими шумовыми характеристиками.

Расстоянием от источника шума и от расчетной точки до поверхности земли можно пренебречь. Снижение шума за экраном (зданием) происходит в результате образования звуковой тени в расчетной точке и огибания экрана звуковым лучом.

Основными источниками шума на застраиваемом участке являются транспортные потоки с интенсивностью движения не менее 100 ед/ч и потоки железнодорожных поездов на улицах и дороги, ограничивающих или пересекающих его территорию.

Уровни звука в расчетных точках на площадках отдыха микрорайонов и групп жилых домов, на площадках детских дошкольных учреждений, на участках школ следует определять по формуле:

$$L_{PT} = L_{и.ш.} - \Delta L_{рас} - \Delta L_{воз} - \Delta L_{зел} - \Delta L_{э} - \Delta L_{зд}, \text{ где:}$$

- $L_{и.ш.}$ — уровень звука от источника шума (автотранспорта), равен 80 дБА.
- $\Delta L_{рас}$ — снижение уровня звука из-за его рассеивания в пространстве:

$$\Delta L_{рас} = 10 \lg \times \frac{r_n}{r_o}, \text{ где:}$$

- r_n — кратчайшее расстояние от источника шума до расчетной точки, равно 99 м.
- r_o — кратчайшее расстояние между точкой, в которой определяется звуковая характеристика источника шума, равно 99 м.

Следовательно:

$$\Delta L_{рас} = 10 \lg \times (99/99) = 0 \text{ дБА}$$

- $\Delta L_{воз}$ — снижение уровня звука из-за его затухания в воздухе:

$$\Delta L_{воз} = (\alpha_{воз} r_n) / 100, \text{ где:}$$

- $\alpha_{воз}$ — коэффициент затухания звука в воздухе, равно 0,5 дБА/м.

Следовательно:

$$\Delta L_{воз} = (0,5 \times 99) / 100 = 0,495 \text{ дБА}$$

- $\Delta L_{зел}$ — снижение уровня звука зелеными насаждениями:

$$\Delta L_{зел} = \alpha_{зел} \times B, \text{ где:}$$

- $\alpha_{зел}$ — постоянная затухания шума, равен 0,1 дБА/м.
- B — ширина полосы зеленых насаждений, равно 10 м.

Следовательно:

$$\Delta L_{зел} = 0,1 \times 10 = 1 \text{ дБА}$$

- $\Delta L_{э}$ — снижение уровня звука экраном (зданием), дБА, зависит от разности длин путей звукового луча δ , м, принимается по *Таблице 1*, равно 24,2.

δ	1	2	5	10	15	20	30	50	60
$\Delta L_{э}$	14	16,2	18,4	21,2	22,4	22,5	23,1	23,7	24,2

- $\Delta L_{зд}$ — снижение шума зданием (преградой) обусловлено отражением звуковой энергии от верхней части здания:

$\Delta L_{зд} = K \times W$, где:

- K — коэффициент, дБА/м; $K = 0,8 \dots 0,9$.
- W — толщина (ширина) здания, м.

Принимается равным 0 дБА, поскольку на пути нет преград ($W=0$).

Следовательно:

$L_{рт} = 80 - 0 - 0,495 - 1 - 24,2 - 0 = 54,305$ дБА, что соответствует эквивалентному уровню звука 55 дБА

В формуле влияние травяного покрытия и ветра на снижение уровня звука не учитывается.

Согласно, «Методических рекомендаций по защите от транспортного шума территорий, прилегающих к автомобильным дорогам» (ОДМ 218.2.013-2011), основными мероприятиями, позволяющими снизить уровень являются:

- Ограничение скорости движения транспортного потока с предупреждением о необходимости ее снижения (расчетная 60 км/час, рекомендуемая 40 км/час) — снижение уровня шума на 3 дБА.
- При «успокоении движения», скорость потока 30 км/час — снижение уровня шума на 4 дБА.
- Запрещение движение грузовых автомобилей — снижение уровня шума на 7 дБА.
- Шумозащитные экраны средней и большой высоты — снижение уровня шума на 18 дБА.

В виду того, что по периметру рассматриваемой территории предусмотрено строительство магистральных улиц общегородского и районного значения, а уровень шума от движения автотранспорта на магистральных улицах на внутривдворовой территории не должны превышать 55–70 дБА в дневное и 4–60 дБА в ночное время., проектом предусмотрено формирование на свободной территории плотной 3–5-ти рядной полосы для защиты от транспортного шума:

- Лиственные деревья высокорослые.
- Хвойные деревья средней высоты и высокорослые.
- Хвойные деревья низкорослые.
- Кустарники высокие.
- Кустарники низкие.

Зеленые насаждения, расположенные между источником шума и жилыми домами, участками для отдыха, могут значительно снизить уровень шума. Эффект возрастает по мере приближения растений к источнику шума; вторую группу целесообразно размещать непосредственно около защищаемого объекта.

Звуковые волны, наталкиваясь на листья, хвою, ветки, стволы деревьев различной ориентации, рассеиваются, отражаются или поглощаются. Кроны лиственных деревьев поглощают около 25 % падающей на них звуковой энергии. Снижение шума растениями зависит от конструкции, возраста, плотности посадок и кроны, ассортимента деревьев и кустарников, спектрального состава шума, погодных условий и т. д.

Полоса зеленых насаждений шириной 20 м из хвойного ассортимента деревьев в пятирядной шахматной посадке с двухъярусной живой изгородью из кустарника. Применяемая 4-рядная посадка хвойных деревьев: лиственницы сибирской, ели обыкновенной в шахматной конструкции посадок, с кустарником в двухъярусной живой изгороди и подлеском из спиреи калинолистной, акации желтой, боярышника сибирского и посадкой ряда лиственных деревьев - клена остролистного, вяза обыкновенного, липы мелколистной, тополя бальзамического.

Среди жилой застройки, внутри микрорайона распространены высокочастотные источники шума: спортивные, игровые и детские площадки, плескательные бассейны, хозяйственные площадки и т. д. Плотные зеленые насаждения снижают уровень, звука и в высокочастотном диапазоне, поэтому их применяют в комплексе со специальными стенками-экранами. Для снижения уровней шума внутри микрорайонов и кварталов во дворах и на узких улицах вместе с посадкой деревьев с густой кроной, плотного высокого кустарника и созданием травянистого покрова на всех свободных участках использовать вертикальное озеленение зданий, которое уменьшает поверхность отражения звука, увеличивая звукопоглощение стены в 6–7 раз.

Растения не только улучшают акустическую ситуацию в городе, но и служат действенным средством оздоровления городской среды, регулируя и улучшая санитарно-гигиенические и микроклиматические показатели, оказывая положительное психологическое и эстетическое воздействие.

Мероприятия по санитарной очистке:

Решение вопросов охраны окружающей среды требует выполнения на современном уровне комплекса мероприятий по совершенствованию схемы санитарной очистки и уборки территории. Основными положениями организации системы санитарной очистки являются:

- Сбор, транспортировка и удаление бытовых отходов, а также приравненных к ним отходов.
- Сбор, удаление и обезвреживание специфических отходов (подлежат учету и отдельному обеззараживанию).
- Обезвреживание и утилизация всех отходов.
- Уборка территорий от мусора, смета, снега.

Рекомендуются следующие мероприятия по санитарной очистке территории проекта планировки:

- Организация планово-регулярной системы очистки, своевременного сбора и вывоза всех бытовых отходов на полигон ТБО (включая уличный смет).

- Установка современных евроконтейнеров.
- Выявление захламленных мест с последующей рекультивацией территории.

На территории общего пользования предусмотрены площадки для установки контейнеров. Все контейнеры предусматриваются с крышкой и исключают массовое скопление птиц.

Согласно *Постановление Главного государственного санитарного врача РФ от 5 декабря 2019 г. N 20 «Об утверждении санитарно-эпидемиологических правил и норм» СанПиН 2.1.7.3550-19 «Санитарно-эпидемиологические требования к содержанию территорий муниципальных образований» п. 2.4.* для определения количества мусоросборников (контейнеров и бункеров), устанавливаемых на контейнерных площадках для накопления ТКО, хозяйствующим субъектам необходимо исходить из численности населения, пользующегося мусоросборниками, и нормативов накопления ТКО⁹.

Количество мусоросборников на контейнерных площадках должно быть не более 10 контейнеров для накопления ТКО, в том числе для раздельного накопления ТКО, и 2 бункеров для накопления КГО.

Накопление КГО должно осуществляться в соответствии с территориальной схемой обращения с отходами в бункеры, расположенные на контейнерных площадках или на специальных площадках складирования КГО, имеющих водонепроницаемое покрытие и ограждение с трех сторон высотой не менее 1 м.

Согласно *постановления главы администрации (губернатора) Краснодарского края «Об утверждении нормативов накопления твердых коммунальных отходов в Краснодарском крае» (в ред. Постановления главы администрации (губернатора) Краснодарского края от 19.08.2019 N 528):*

Наименование категории объекта	Расчетная единица - 1 проживающий/ вид отходов	Норматив накопления		Плотность отходов (кг/м ³)	Принято проектом на 2 430 человек			
		кг/год	м ³ /год		т/год	кг/сут	м ³ /год	м ³ /сут
Многоквартирные дома	твердых коммунальных отходов	358,31	3,2	112	870,7	2385,5	7776,0	21,3
	в том числе крупногабаритных	33,09	0,4		80,4	220,3	972	2,7

При вместимости мусорного бака 1100 литров, для всего населения проектируемого микрорайона необходимо $85\,000/1100=77$ мусорных баков. Проектом предусмотрено размещение на территории 9 площадок для размещения мусорных баков, с вместимостью 8 баков максимум.

В соответствии с *п.4 СанПиН 2.1.3684-21 «Санитарно-эпидемиологические требования к содержанию территорий городских и сельских поселений, к водным объектам, питьевой воде и питьевому водоснабжению, атмосферному воздуху, почвам, жилым помещениям, эксплуатации производственных, общественных помещений, организации и проведению санитарно-противоэпидемических (профилактических) мероприятий»* в случае раздельного накопления отходов расстояние от контейнерных и (или) специальных площадок до многоквартирных жилых домов, индивидуальных жилых домов, детских

игровых и спортивных площадок, зданий и игровых, прогулочных и спортивных площадок организаций воспитания и обучения, отдыха и оздоровления детей и молодежи должно быть не менее 8 метров, но не более 100 метров.

7. Раздел. Обоснование очередности планируемого развития территории

Документацией по планировке территории предусмотрено поэтапное развитие и освоение рассматриваемой территории.

Этап строительства – строительство одного из объектов капитального строительства, строительство которого планируется осуществить на одном земельном участке, если такой объект может быть введен в эксплуатацию и эксплуатироваться автономно, то есть независимо от строительства иных объектов капитального строительства, которая может быть введена в эксплуатацию и эксплуатироваться автономно, то есть независимо от строительства иных объектов капитального строительства на этом земельном участке, а также строительство части объекта капитального строительства, которая может быть введена в эксплуатацию и эксплуатироваться автономно, то есть независимо от строительства иных частей этого объекта капитального строительства *(абзац 4 статьи 8 Положения о составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию, утвержденного постановлением Правительства РФ от 16.02.2008 №87)*.

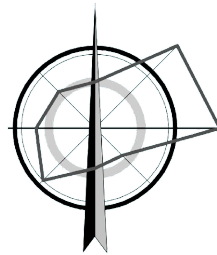
Расположенные в рамках одного земельного участка, с видом разрешенного использования "Малоэтажная многоквартирная жилая застройка", объекты капитального строительства, являются единым жилым комплексом, не подлежащем разделу на самостоятельные объекты, при этом возможна поэтапная сдача объектов в любой последовательности, с обеспечением возможности функционирования каждого этапа строительства в отдельности, вне зависимости от готовности других составных частей (этапов) проектируемой застройки.

На сегодняшний день окончено строительство жилых домов ОКС 1.1 и 1.2. Ведется строительство жилых домов ОКС 1.3, 1.4, 1.5 и 2.2.

Проектирование и строительство предполагается вести поэтапно.

Некоторые объекты инженерного обеспечения, ТП, КНС, ЛОС, в зависимости от необходимости их строительства, будут определены на последующих стадиях проектирования, построены в рамках первоочередного освоения земельного участка. Далее объекты инженерного обеспечения (ТП) будут вестись параллельно со строительством малоэтажных многоквартирных жилых домов и объектов социальной инфраструктуры.

Разработка проектной документации для строительства объектов капитального строительства может вестись одновременно, для всех объектов. Конкретные сроки проектирования будут устанавливаться исходя из проектной мощности объектов, без учета подготовки задания на проектирование.

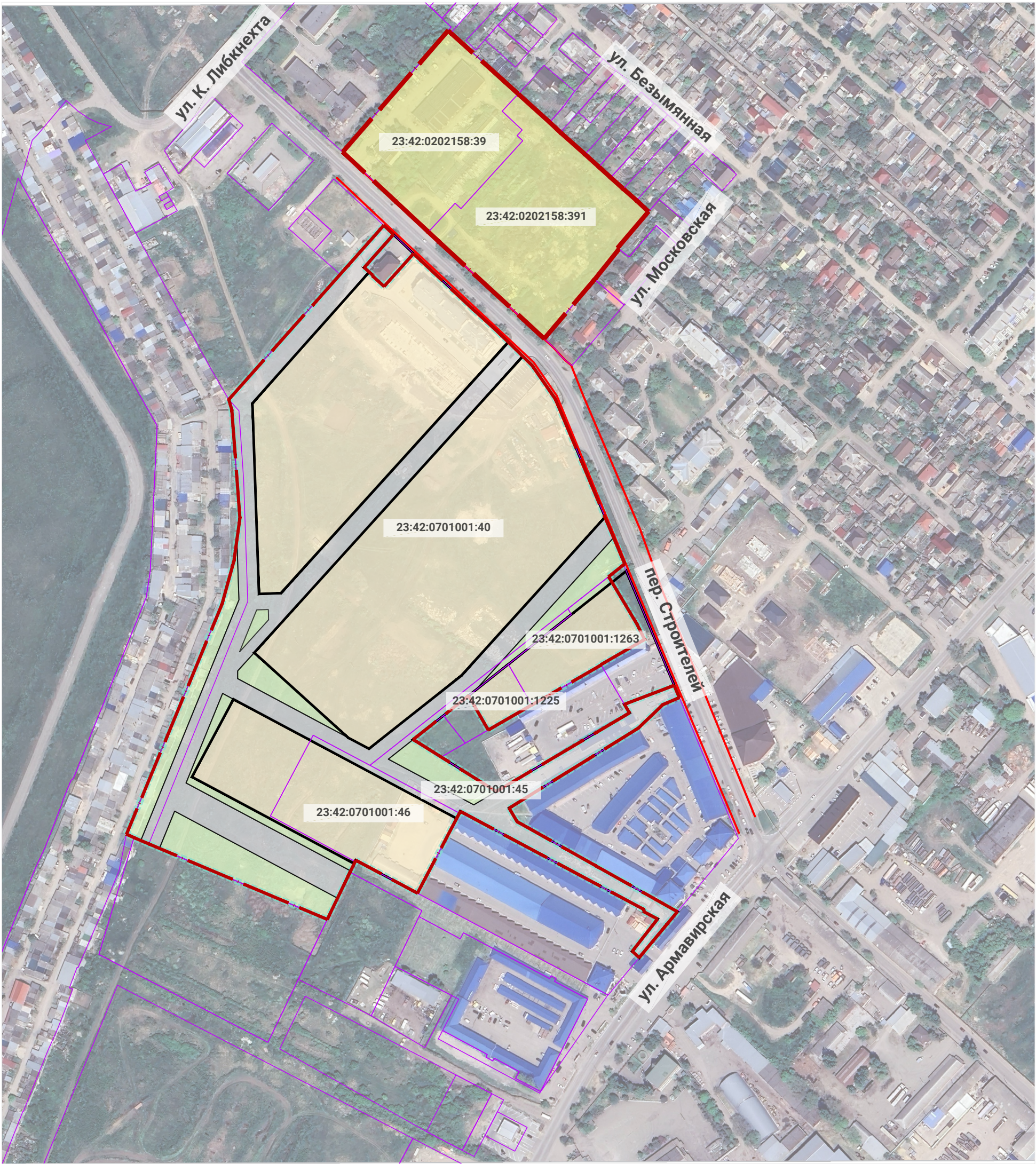


УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

-
- Граница внесения изменений в проект планировки территории

Элементы планировочной структуры

-
- Границы планируемых элементов планировочной структуры - микрорайон

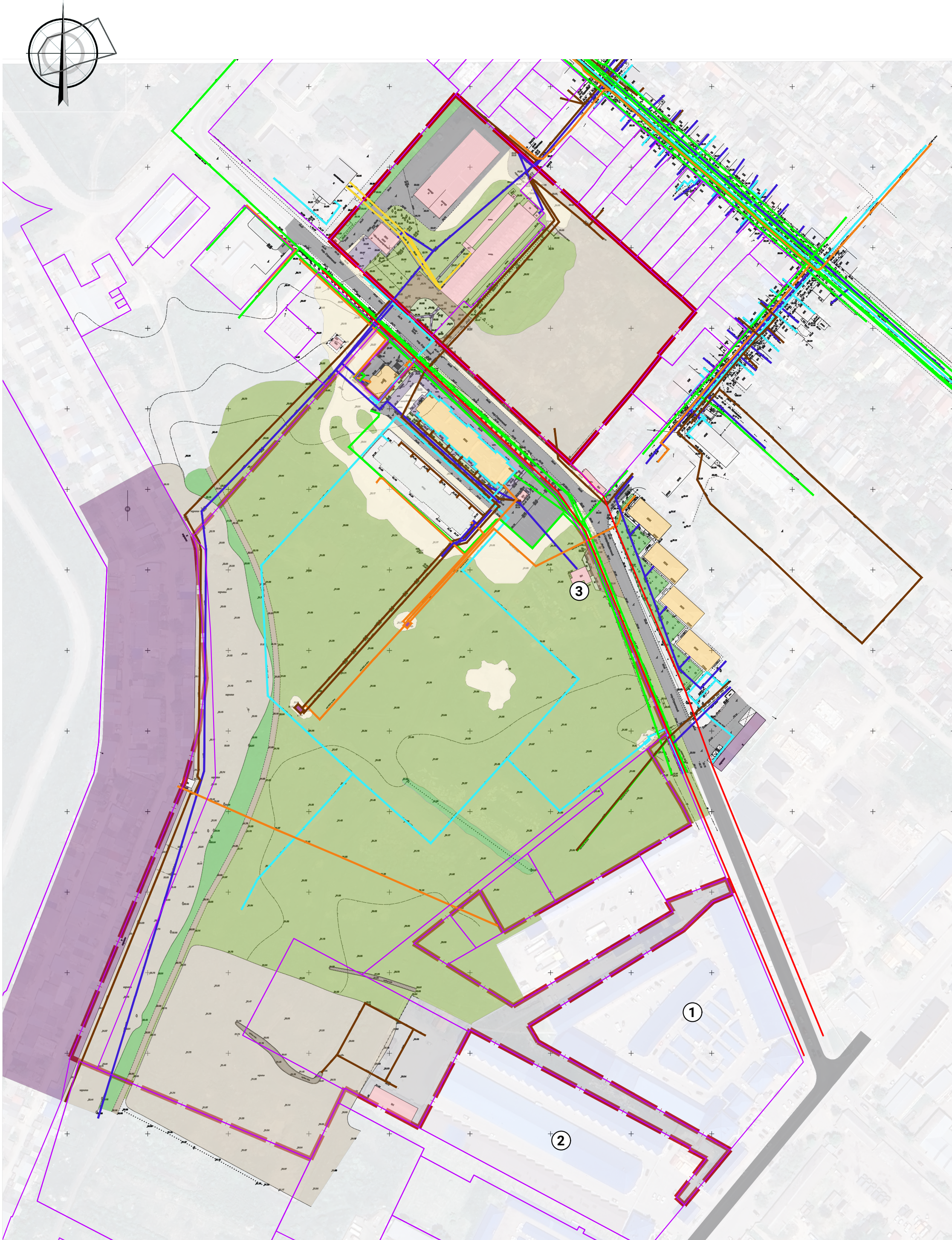


Инов. N док.

Подпись и дата

Взам. инв. N

						24017-ППТ.2			
						Внесение изменений в проект планировки территории жилого микрорайона "Мечта", расположенного по адресу: Краснодарский край, р-н Ейский, г. Ейск, ул. Армавирская, 204/1			
Изм.	Кол.уч.	Лист	Ндок.	Подпись	Дата	Проект планировки территории (материалы по обоснованию)	Стадия	Лист	Листов
ГАП		Черноусов А.А.			12.24		ППТ	1	000 "АТЭК"
Рук. группы		Василевский С.А.			12.24				
Архитектор		Рыбалко В.С.			12.24				
Архитектор		Шепель М.А.			12.24				
						Карта (фрагмент карты) планировочной структуры территории поселения, городского округа, межселенной территории муниципального района с отображением границ элементов планировочной структуры. М 1:3000			



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- Граница внесения изменений в проект планировки территории
- Границы существующих земельных участков согласно сведениям ЕГРН
- Красные линии, утвержденные
- Дороги, проезды с грунтовым покрытием, щебень
- Дороги, проезды с асфальтовым покрытием
- Песок
- Высадка деревьев
- Газон
- Поросль
- Гаражи
- Изрыто
- Откосы
- Грунтовое покрытие
- Покрытие из цементных плит
- Нежилые здания и сооружения
- Малоэтажная жилая застройка
- Строительная площадка
- Инженерные здания и сооружения

Инженерные сети

- Сети водоснабжения
- Сети газоснабжения
- Сети электроснабжения
- Сети канализации
- Сети отопления
- Сети связи

Экспликация зданий и сооружений

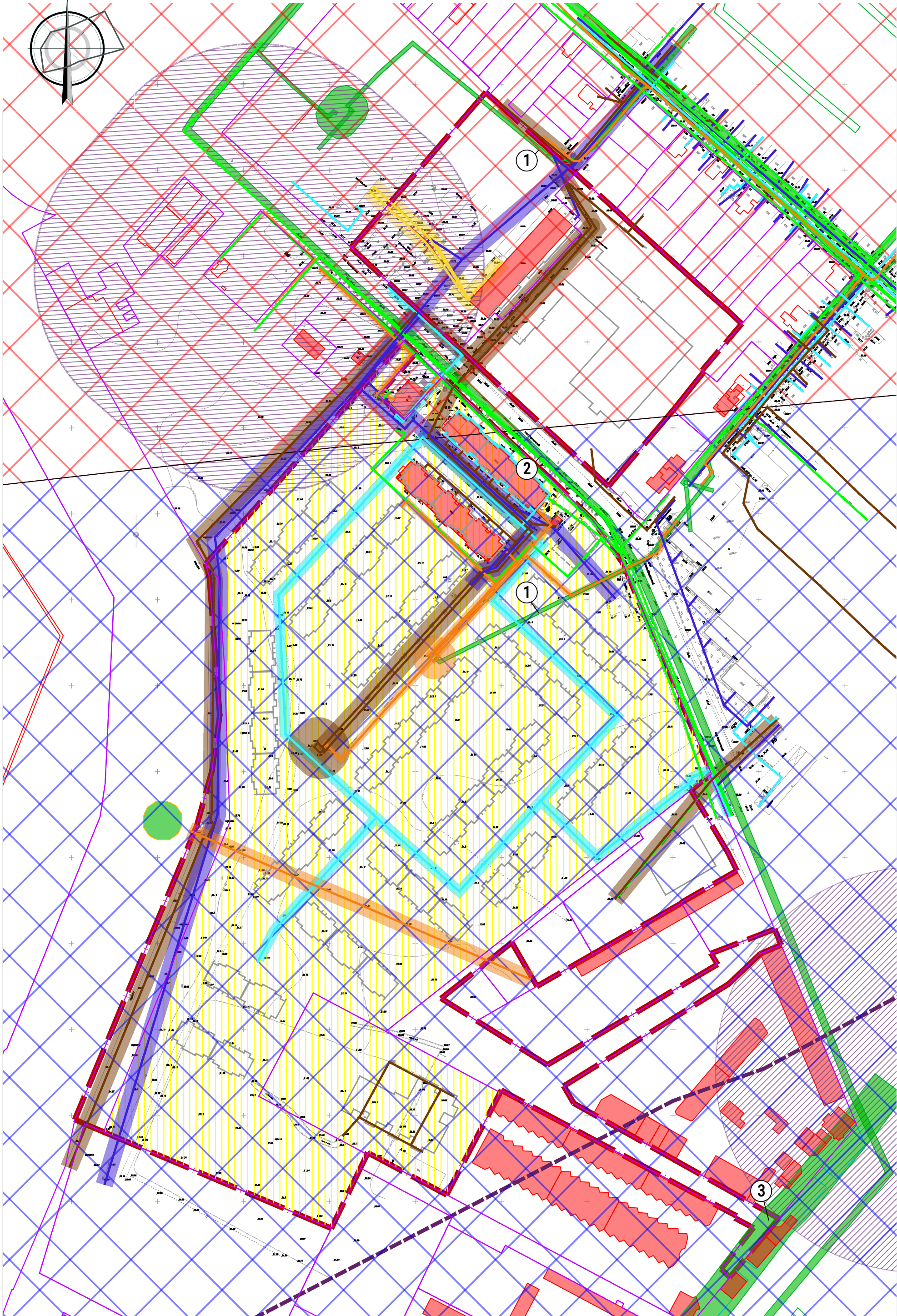
- 1

Терра Вита, Рынок
- 2

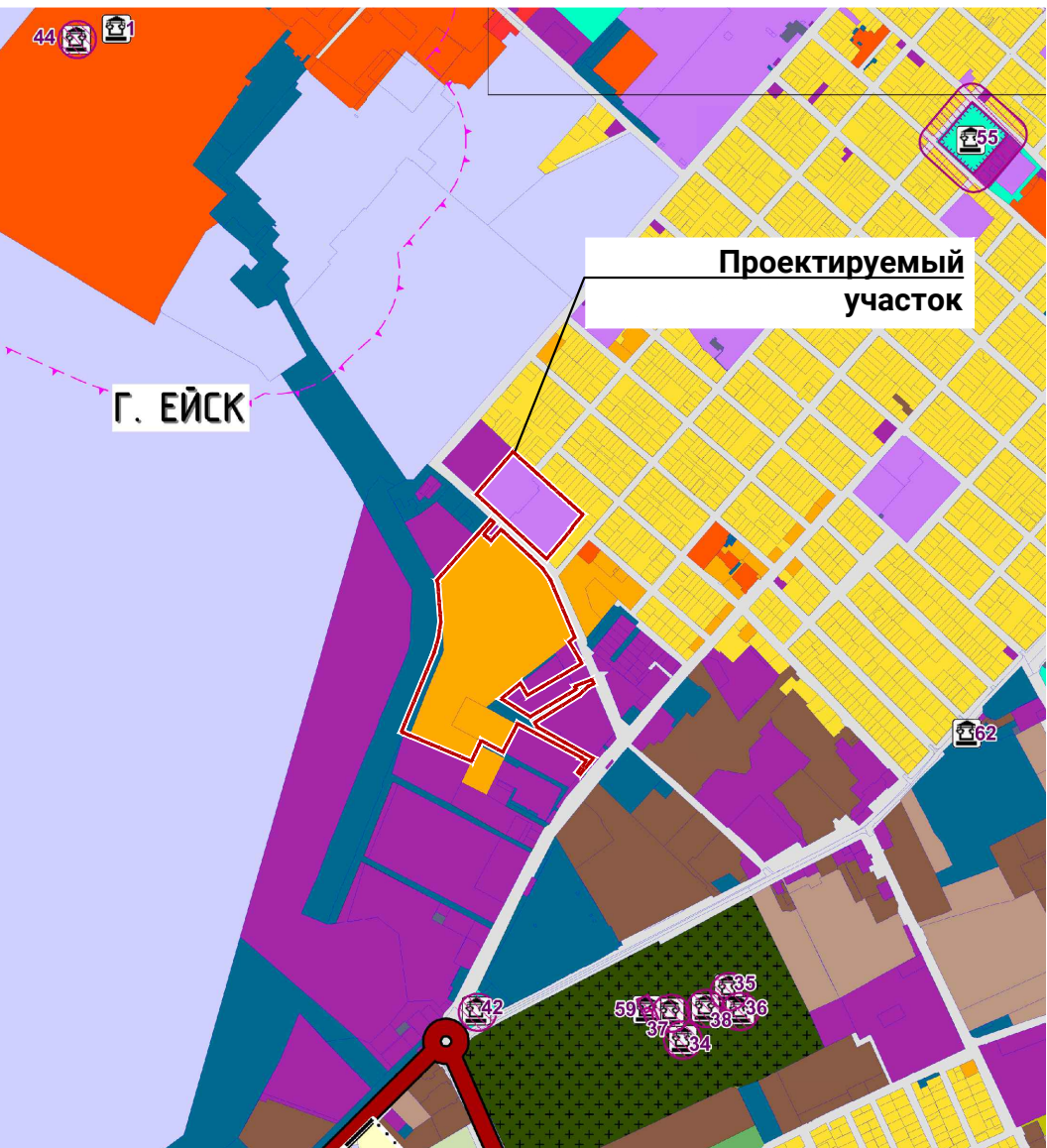
Оптовый сельскохозяйственный рынок
- 3

Магазин

						24017-ППТ.2			
						Внесение изменений в проект планировки территории жилого микрорайона "Мечта", расположенного по адресу: Краснодарский край, р-н Ейский, г. Ейск, ул. Армавирская, 204/1			
Изм.	Кол.уч.	Лист	Ндок.	Подпись	Дата	Проект планировки территории (материалы по обоснованию)	Стадия	Лист	Листов
ГАП	Черноусов А.А.	12.24			12.24		ППТ	2	
Рук. группы	Василевский С.А.	12.24			12.24				
Архитектор	Рыбалко В.С.	12.24			12.24				
Архитектор	Шепель М.А.	12.24			12.24	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 1:2000			
						ООО "АТЭК"			



Фрагмент карты градостроительного зонирования с отображением границ территорий объектов культурного наследия в редакции 10.08.2023 г.



ЗОНЫ С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ
Зоны охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации

Охранная зона объекта культурного наследия

Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности

Защитная зона объекта культурного наследия

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

Граница внесения изменений в проект планировки территории

Границы существующих земельных участков согласно сведений ЕГРН

Границы зон с особыми условиями согласно сведений ЕГРН

Границы объектов капитального строительства (ОКС) согласно сведений ЕГРН

Здания, сооружения, планируемые/строящиеся

Граница планировки территории: Планировка территории утверждена постановлением от 21.02.2022 № 118

Инженерные сети с охранной зоной согласно сведениям топографической съемки

Сети водоснабжения

Сети газоснабжения

Сети электроснабжения

Сети теплоснабжения

Сети канализации

Сети связи

Сведения материалов карты зон с особыми условиями использования территории поселения из внесения изменений в генеральный план в редакции 26.11.2021 г.

Санитарно-защитная зона предприятий, сооружений или иных объектов

Зона ограничения от авиационного шума Зона Г

Зона ограничения от авиационного шума Зона В

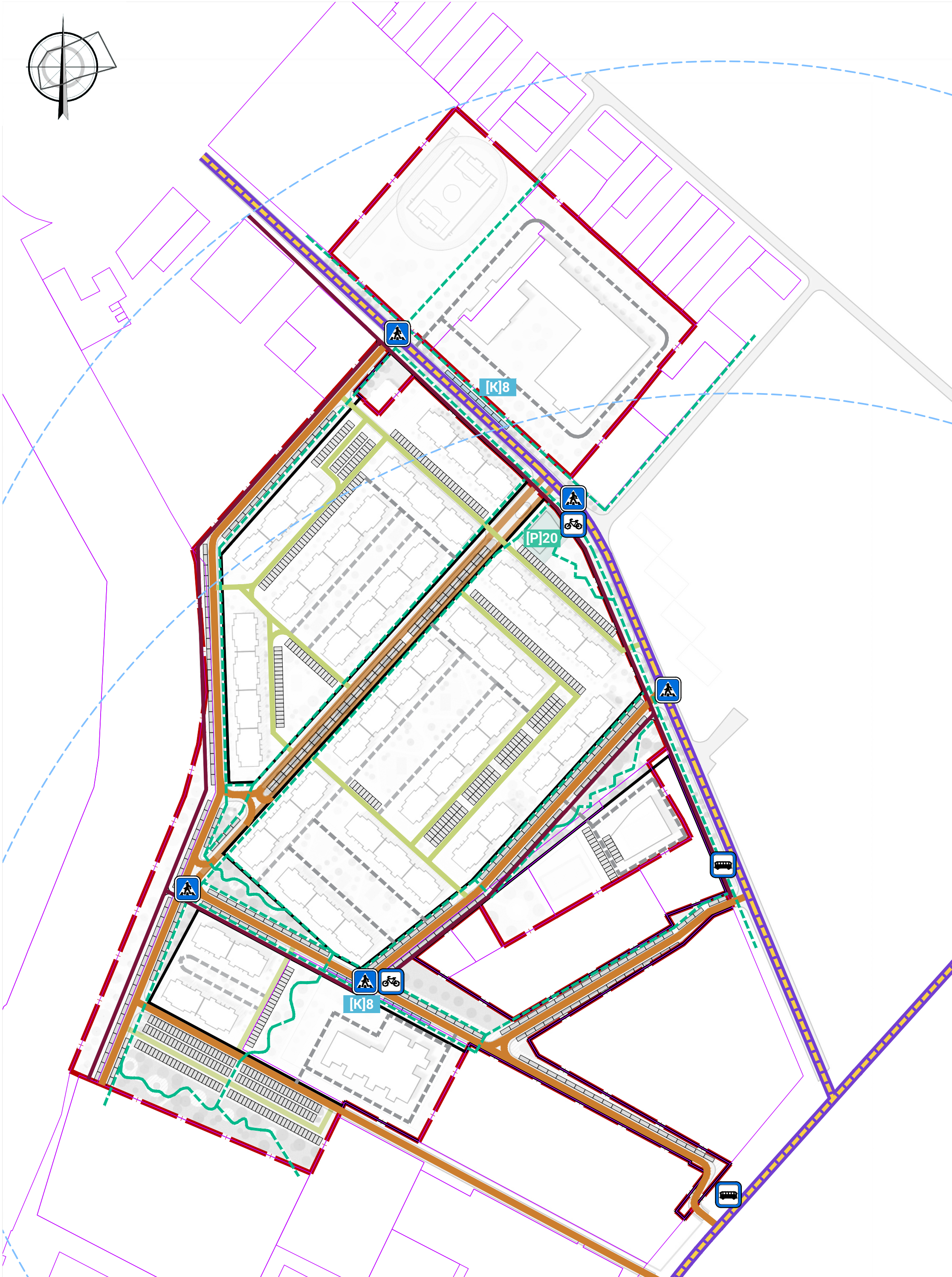
Санитарный разрыв вдоль стандартных маршрутов полета в зоне взлета и посадки воздушных судов

Планируемая территория расположена в пределах следующих зон с особыми условиями использования территории (далее ЗОУИТ) согласно сведений ЕГРН:

1. Охранная зона КЛ 6 кв ТП 43-ТП130,ТП43-ВЛ, ТП43-ТП-94 (23:42-6.1045)
2. Охранная зона линий и сооружений связи и линий и сооружений радиофикации. Часть охранной зоны ВОЛС Ейск-Староминская-Кушевская на территории Ейского района (23:42-6.16)
3. Охранная зона ВЛ 6 кв «Ейс1ТП40»ТП39РП7»ТП42ТП44»ТП94ТП58п»ТП43ТП (23:42-6.753)

Примечание:
1. Сведения о границах лестничеств, участковых лестничеств,лесных кварталов лесотаксационных выделов или частей лесотаксационных выделов - отсутствуют .
2. Границы особо охраняемых природных территорий - отсутствуют.

24017-ППТ.2						
Внесение изменений в проект планировки территории жилого микрорайона "Мечта", расположенного по адресу: Краснодарский край, р-н Ейский, г. Ейск, ул. Армавирская, 204/1						
Изм.	Кол.уч.	Лист	Ндок.	Подпись	Дата	
ГАП	Черноусов А.А.	12.24				Проект планировки территории (материалы по обоснованию)
Рук. группы	Василевский С.А.	12.24				
Архитектор	Рыбалко В.С.	12.24				
Архитектор	Шепель М.А.	12.24				
Схема границ зон с особыми условиями территории. Схема границ территорий объектов культурного наследия. М 1:2000						Стадия
						Лист
						Листов
						000 "АТЭК"



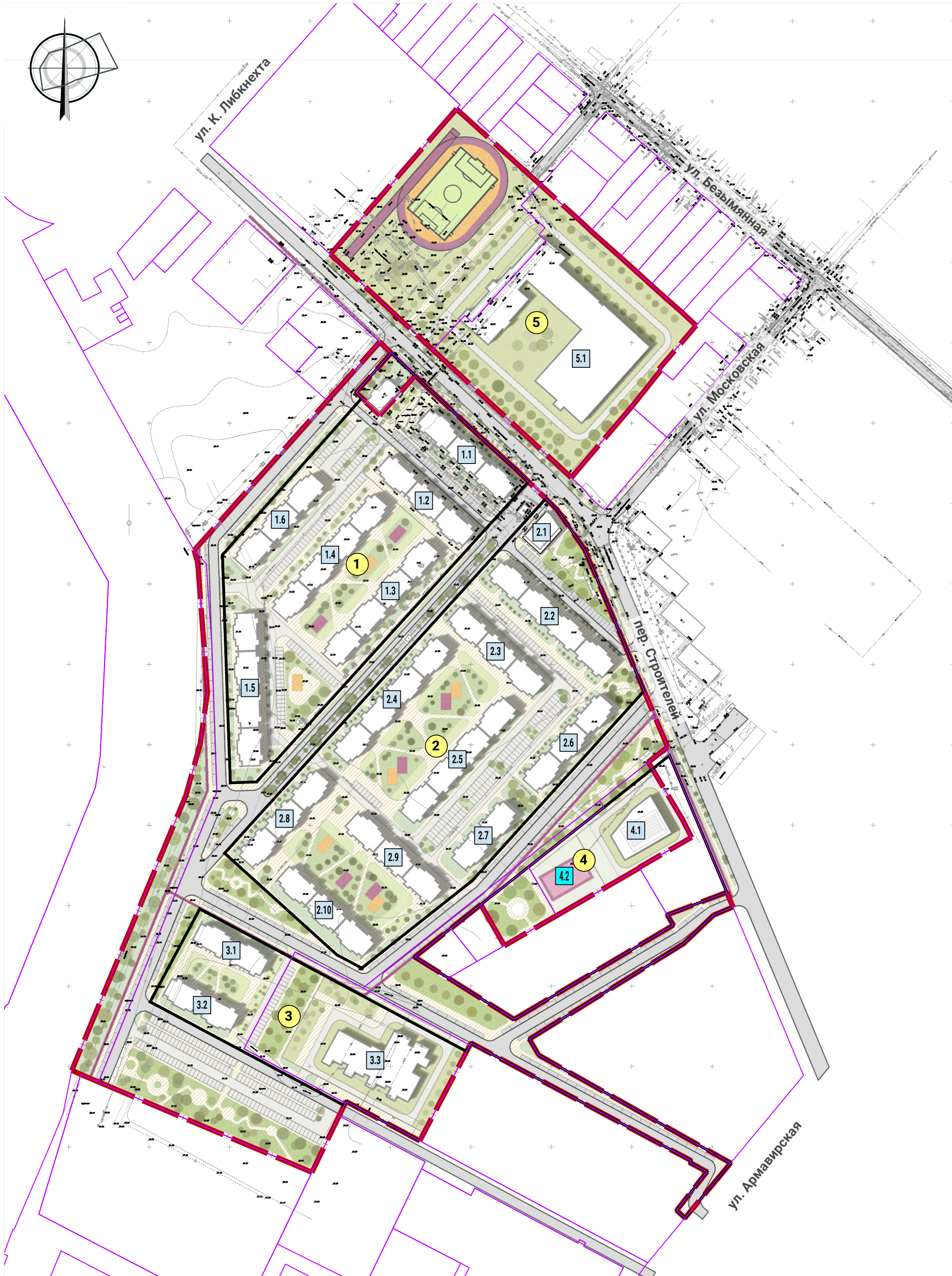
УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

Граница внесения изменений в проект планировки территории

Границы существующих земельных участков согласно сведениям ЕГРН

Красные линии устанавливаемые

						24017-ППТ.2				
						Внесение изменений в проект планировки территории жилого микрорайона "Мечта", расположенного по адресу: Краснодарский край, р-н Ейский, г. Ейск, ул. Армавирская, 204/1				
Изм.	Кол.уч.	Лист	Ндок.	Подпись	Дата	Проект планировки территории (материалы по обоснованию)		Стадия	Лист	Листов
ГАП		Черноусов А.А.			12.24	Схема организации движения транспорта (включая транспорт общего пользования) и пешеходов, отражающая местоположение объектов транспортной инфраструктуры и учитывающая существующие и прогнозные потребности в транспортном обеспечении на территории. Схема организации улично-дорожной сети. М 1:2000		ППТ	4	000 "АТЭК"
Рук. группы		Василевский С.А.			12.24					
Архитектор		Рыбалко В.С.			12.24					
Архитектор		Шепель М.А.			12.24					



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

-
- Граница внесения изменений в проект планировки территории

1

Номер квартала

1

Номер объекта (группы объектов) капитального строительства

18

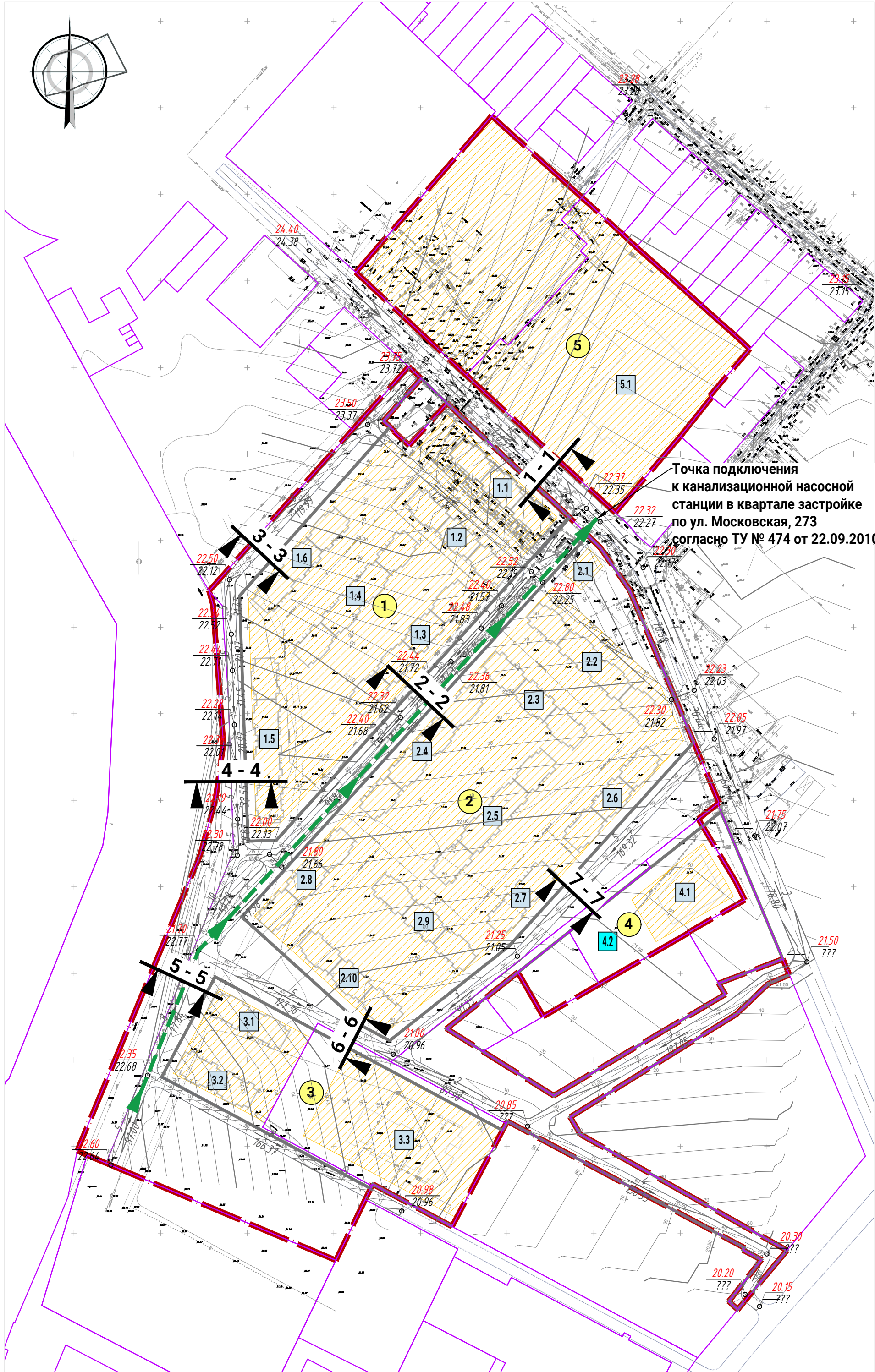
Номер объекта (плоскостные спортивные сооружения)

Экспликация проектируемых зданий и сооружений

№	Наименование
1.1	Многоквартирный жилой дом (построенный)
1.2	Многоквартирный жилой дом (построенный)
1.3	Многоквартирный жилой дом (в процессе строительства)
1.4	Многоквартирный жилой дом (в процессе строительства)
1.5	Многоквартирный жилой дом (в процессе строительства)
1.6	Многоквартирный жилой дом
2.1	Общественно-торговый центр с подземной автостоянкой
2.2	Многоквартирный жилой дом (в процессе строительства)
2.3	Многоквартирный жилой дом
2.4	Многоквартирный жилой дом

2.5	Многоквартирный жилой дом
2.6	Многоквартирный жилой дом
2.7	Многоквартирный жилой дом
2.8	Многоквартирный жилой дом
2.9	Многоквартирный жилой дом
2.10	Многоквартирный жилой дом
3.1	Многоквартирный жилой дом
3.2	Многоквартирный жилой дом
3.3	Дошкольная образовательная организация (детский сад) на 150 мест
4.1	Физкультурно-оздоровительный комплекс с бассейном
4.2	Плоскостные спортивные сооружения (1 234 кв.м.)
5.1	Общеобразовательная организация (школа) на 400 мест

						24017-ППТ.2			
						Внесение изменений в проект планировки территории жилого микрорайона "Мечта", расположенного по адресу: Краснодарский край, р-н Ейский, г. Ейск, ул. Армавирская, 204/1			
Изм.	Кол.уч.	Лист	Ндок.	Подпись	Дата	Проект планировки территории (материалы по обоснованию)	Стадия	Лист	Листов
ГАП	Черноусов А.А.	12.24					ППТ	5	
Рук. группы	Василевский С.А.	12.24							
Архитектор	Рыбалко В.С.	12.24							
Архитектор	Шепель М.А.	12.24				Вариант планировочных и объемно-пространственных решений застройки территории в соответствии с проектом планировки территории. М 1:2000	ООО "АТЭК"		



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

Граница внесения изменений в проект планировки территории

Границы существующих земельных участков согласно сведениям ЕГРН

Красные линии устанавливаемые

1

Номер квартала

1

Номер объекта (группы объектов) капитального строительства

18

Номер объекта (плоскостные спортивные сооружения)

Границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства

Планируемый канализационный коллектор (напорный) для отвода дождевых вод с участка

11.10
11.10

Проектная отметка
Существующая отметка

5
335.9

Проектный уклон, %
Расстояние, м

6.00

Горизонтали, отображающие проектный уклон

Сети водоснабжения (существующие)

Сети канализации (существующие)

Сети электроснабжения (существующие)

Сети связи (существующие)

Сети газоснабжения (существующие)

Сечение 1 - 1

граница участка

красная линия

ВЕЛОДОРОЖКА

УЛИЦА РАЙОННОГО ЗНАЧЕНИЯ (планируемая к реконструкции)

красная линия

граница участка

1,50

1,00

2,25

2,00

8,00

3,00

2,25

20,00

Сечение 2 - 2

ПОЖАРНЫЙ ПРОЕЗД

красная линия

УЛИЦА МЕСТНОГО ЗНАЧЕНИЯ

АВТОСТОЯНКА

АВТОСТОЯНКА

УЛИЦА МЕСТНОГО ЗНАЧЕНИЯ

красная линия

5,00

4,50

2,00

2,00

3,00

2,50

2,50

3,00

5,00

15,00

Сечение 3 - 3

граница участка

красная линия

ВЕЛОДОРОЖКА

УЛИЦА МЕСТНОГО ЗНАЧЕНИЯ

АВТОСТОЯНКА

красная линия

1,50

6,00

2,50

2,00

3,00

5,00

15,00

Сечение 4 - 4

граница участка

красная линия

ВЕЛОДОРОЖКА

АВТОСТОЯНКА

УЛИЦА МЕСТНОГО ЗНАЧЕНИЯ

красная линия

1,50

2,50

2,50

6,00

2,50

5,00

15,00

Сечение 5 - 5

граница участка

ВЕЛОДОРОЖКА

АВТОСТОЯНКА

УЛИЦА МЕСТНОГО ЗНАЧЕНИЯ

АВТОСТОЯНКА

красная линия

10,00

1,50

2,50

2,50

6,00

2,50

2,00

7,00

5,00

24,00

Сечение 6 - 6

красная линия

ВЕЛОДОРОЖКА

АВТОСТОЯНКА

УЛИЦА МЕСТНОГО ЗНАЧЕНИЯ

АВТОСТОЯНКА

красная линия

1,50

2,00

2,50

6,00

2,50

5,00

15,00

Сечение 7 - 7

красная линия

АВТОСТОЯНКА

УЛИЦА МЕСТНОГО ЗНАЧЕНИЯ

АВТОСТОЯНКА

ВЕЛОДОРОЖКА

красная линия

5,00

2,00

2,50

6,00

2,50

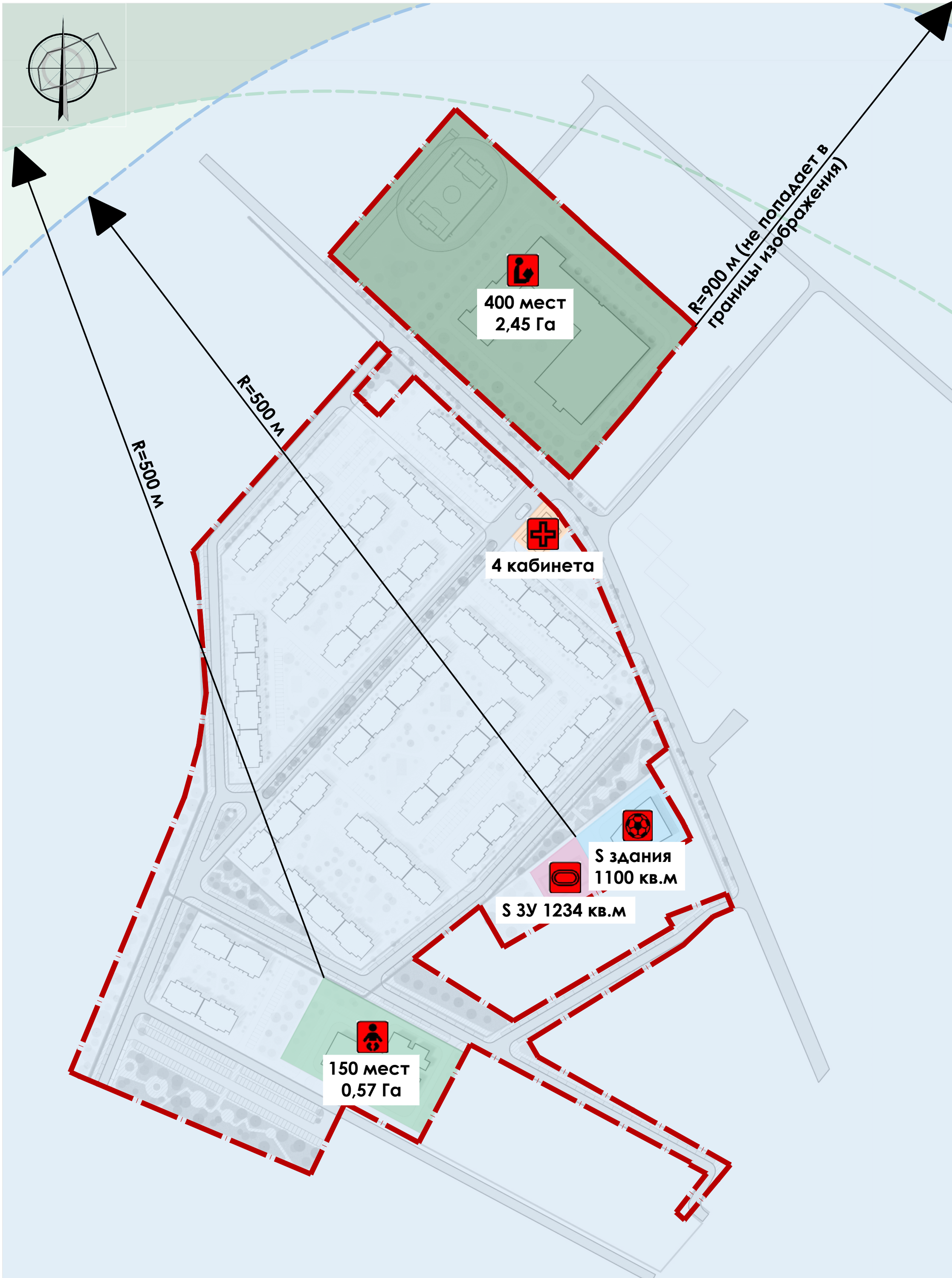
1,50

0,00-23,00

15,00-38,00

					24017-ППТ.2					
					Внесение изменений в проект планировки территории жилого микрорайона "Мечта", расположенного по адресу: Краснодарский край, р-н Ейский, г. Ейск, ул. Армавирская, 204/1					
Изм.	Кол.уч.	Лист	Ндок.	Подпись	Дата	Проект планировки территории (материалы по обоснованию)		Стадия	Лист	Листов
ГАП	Черноусов А.А.			<i>А.А. Черноусов</i>	12.24	Схема вертикальной планировки территории, инженерной подготовки и инженерной защиты территории. М 1:2000		ППТ	6	000 "АТЭК"
Рук. группы	Василевский С.А.			<i>С.А. Василевский</i>	12.24					
Архитектор	Рыбалко В.С.			<i>В.С. Рыбалко</i>	12.24					
Архитектор	Шепель М.А.			<i>М.А. Шепель</i>	12.24					

Формат А2



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

-
- Граница внесения изменений в проект планировки территории

Общеобразовательная организация (школа)Радиусы обслуживания (900 м) общеобразовательных организацийДошкольная образовательная организация (детский сад)Радиусы обслуживания (550 м) дошкольных образовательных организацийКабинеты врачей общей практики в общественно-торговом центреФизкультурно-оздоровительный комплекс с бассейномРадиусы обслуживания (500 м) спортивных сооруженийПлоскостные спортивные сооружения

							24017-ППТ.2			
							Внесение изменений в проект планировки территории жилого микрорайона "Мечта", расположенного по адресу: Краснодарский край, р-н Ейский, г. Ейск, ул. Армавирская, 204/1			
Изм.	Кол.уч.	Лист	Ндок.	Подпись	Дата	Проект планировки территории (материалы по обоснованию)	Стадия	Лист	Листов	
ГАП	Черноусов А.А.	12.24				Схема социального обслуживания населения. М 1:2000	ППТ	7	000 "АТЭК"	
Рук. группы	Василевский С.А.	12.24								
Архитектор	Рыбалко В.С.	12.24								
Архитектор	Шепель М.А.	12.24								



Внесение изменений в документацию по планировке территории жилого микрорайона “Мечта”, расположенного по адресу: Краснодарский край, р-н Ейский, г. Ейск, ул. Армавирская, 204/1

Том III. Схема межевания территории.

ООО «АТЭК»



Внесение изменений в документацию по планировке территории жилого микрорайона “Мечта”, расположенного по адресу: Краснодарский край, р-н Ейский, г. Ейск, ул. Армавирская, 204/1

Том III. Схема межевания территории.

Заказчик: ООО «ЭКЗА»

Исполнитель: ООО «АТЭК»

Директор _____ А.В. Порчелли

Архитектурно-планировочное решение территории:

Руководитель проекта _____ Е.А. Порчелли

Главный архитектор проектов _____ А.А. Черноусов

Руководитель архитектурной группы _____ С.А. Василевский

Архитектор _____ В. С. Рыбалко

Архитектор _____ М. А. Шепель

Инженерное обеспечение и инженерная подготовка территории:

Главный инженер проекта _____ Н.В. Монастырев

Межевание территории:

Руководитель архитектурной группы _____ С.А. Василевский

Перечень материалов

Документация по планировке территории

Внесение изменений в документацию по планировке территории жилого микрорайона “Мечта”, расположенного по адресу: Краснодарский край, р-н Ейский, г. Ейск, ул. Армавирская, 204/1

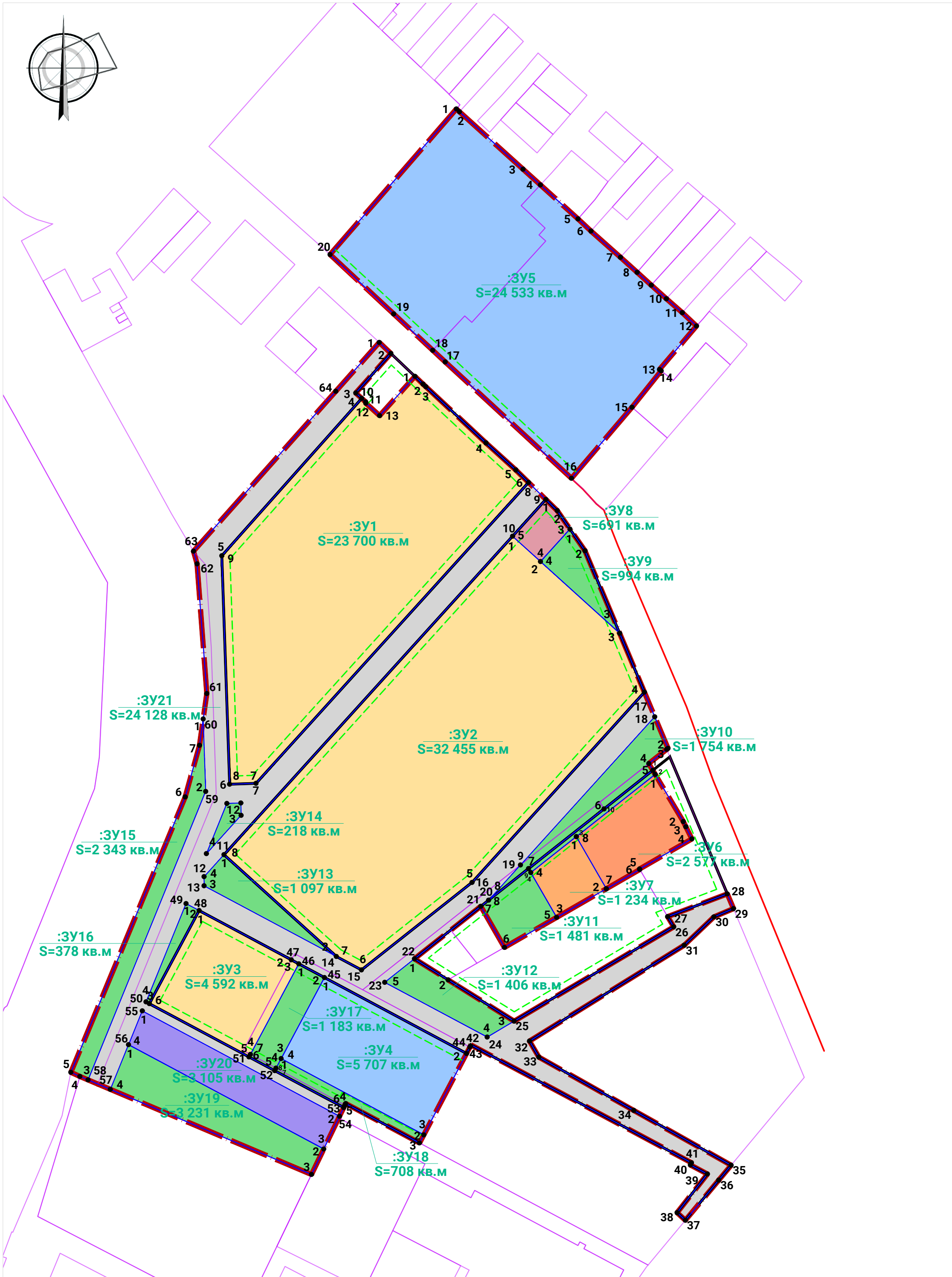
№	Наименование документа	Масштаб
Документация по планировке территории		
Том I. Основная часть проекта планировки территории		
Текстовая часть		
1	Положения о характеристиках планируемого развития территории, в том числе о плотности и параметрах застройки территории (в пределах, установленных градостроительным регламентом), о характеристиках объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, в том числе объектов, включенных в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программы комплексного развития транспортной инфраструктуры, программы комплексного развития социальной инфраструктуры и необходимых для развития территории в границах элемента планировочной структуры; 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.	—
Графическая часть		
1	Чертеж планировки территории: красные линии, границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства.	1:2 000
2	Схема границ планируемых элементов планировочной структуры.	1:2 000
Том II. Материалы по обоснованию проекта планировки территории		
Текстовая часть		

№	Наименование документа	Масштаб
1	Результаты инженерных изысканий в объеме, предусмотренном разрабатываемой исполнителем работ программой инженерных изысканий, в случаях, если выполнение таких инженерных изысканий для подготовки документации по планировке территории требуется в соответствии с настоящим Кодексом; Обоснование определения границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства; Обоснование соответствия планируемых параметров расчетным показателям, местоположения и назначения объектов регионального значения, объектов местного значения нормативам градостроительного проектирования и требованиям градостроительных регламентов; Перечень мероприятий по защите территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, в том числе по обеспечению пожарной безопасности и по гражданской обороне; Перечень мероприятий по охране окружающей среды; Обоснование очередности планируемого развития территории.	—
Графическая часть		
1	Карта (фрагмент карты) планировочной структуры городского округа с отображением границ элементов планировочной структуры.	1:5 000
2	Схема, отображающая местоположение существующих объектов капитального строительства, в том числе линейных объектов, объектов, подлежащих сносу, объектов незавершенного строительства, а также проходы к водным объектам общего пользования и их береговым полосам.	1:2 000
3	Схема границ зон с особыми условиями использования территории. Схема границ территорий объектов культурного наследия.	1:2 000
4	Схема организации движения транспорта (включая транспорт общего пользования) и пешеходов, отражающая местоположение объектов транспортной инфраструктуры и учитывающая существующие и прогнозные потребности в транспортном обеспечении на территории. Схема организации улично-дорожной сети.	1:2 000
5	Варианты планировочных и объемно-пространственных решений застройки территории в соответствии с проектом планировки территории.	1:2 000
6	Схема вертикальной планировки территории, инженерной подготовки и инженерной защиты территории.	1:2 000
7	Схема социального обслуживания населения.	1:2 000
Том III. Схема межевания территории.		
Том IV. Исходные данные для проектирования		

Введение

Ввиду того что в рамках утвержденной документации по планировке территории проект межевания не выполнялся, а так же уже есть введенные в эксплуатацию многоквартирные жилые дома, в томе III предусмотрена только схема межевания территории, которая отображает возможность преобразования границ установления границ земельных участков, на которых расположены объекты капитального строительства, границ земельных участков, предназначенных для строительства и размещения линейных объектов.

Сам проект межевания, а также процедура раздела земельного участка, составления межевых дел выполняются в рамках отдельного документа с учетом схемы межевания территории, отображенной в данном документе.



Каталог координат поворотных точек образуемого земельного участка :3Y1

№ точки	Координаты	
	Х	У
1	662029.38	1321215.37
2	662024.59	1321220.39
3	662022.97	1321222.13
4	661988.08	1321259.46
5	661971.30	1321277.96
6	661963.54	1321285.86
7	661776.93	1321116.78
8	661776.37	1321100.42
9	661918.12	1321095.57
10	662015.68	1321182.41
11	662013.51	1321184.81
12	662012.73	1321184.92
13	662005.02	1321193.45
1	662029.38	1321215.37

Каталог координат поворотных точек образуемого земельного участка :3Y2

№ точки	Координаты	
	Х	У
1	661930.22	1321275.90
2	661914.50	1321293.25
3	661870.03	1321342.33
4	661833.46	1321357.71
5	661715.45	1321250.78
6	661661.20	1321182.18
7	661669.51	1321166.63
8	661732.67	1321096.92
1	661930.22	1321275.90

Каталог координат поворотных точек образуемого земельного участка :3Y3

№ точки	Координаты	
	Х	У
1	661698.02	1321081.50
2	661667.45	1321138.69
3	661664.97	1321143.33
4	661608.80	1321113.30
5	661607.20	1321112.44
6	661640.26	1321050.62
1	661698.02	1321081.50

Каталог координат поворотных точек образуемого земельного участка :3Y4

№ точки	Координаты	
	Х	У
1	661656.45	1321159.26
2	661609.34	1321247.37
3	661558.88	1321220.87
4	661606.18	1321132.38
1	661656.45	1321159.26

Каталог координат поворотных точек образуемого земельного участка :3Y5

№ точки	Координаты	
	Х	У
1	662195.25	1321241.08
2	662193.52	1321242.99
3	662157.88	1321282.43
4	662148.15	1321293.19
5	662148.15	1384450.11
6	662127.06	1321316.52
7	662103.25	1321342.86
8	662093.93	1321353.17
9	662085.98	1321361.94
10	662077.55	1321371.33
11	662068.91	1321381.18
12	662060.62	1321390.02
13	662033.66	1321367.07
14	662032.85	1321368.10
15	662010.23	1321350.01
16	661966.15	1321312.47
17	662038.32	1321234.15
18	662045.55	1321226.39
19	662068.12	1321202.16
20	662104.96	1321162.70
1	662195.25	1321241.08

Каталог координат поворотных точек образуемого земельного участка :3Y6

№ точки	Координаты	
	Х	У
1	661782.48	1321364.41
2	661753.16	1321381.84
3	661749.98	1321383.42
4	661742.45	1321387.16
5	661723.78	1321354.68
6	661723.48	1321354.85
7	661711.53	1321334.08
8	661743.87	1321315.48
1	661782.48	1321364.41

Каталог координат поворотных точек образуемого земельного участка :3Y7

№ точки	Координаты	
	Х	У
1	661743.87	1321315.48
2	661711.53	1321334.08
3	661693.79	1321303.26
4	661721.59	1321287.24
1	661743.87	1321315.48

Каталог координат поворотных точек образуемого земельного участка :3Y8

№ точки	Координаты	
	Х	У
1	661953.02	1321296.57
2	661946.07	1321303.65
3	661934.67	1321311.52
4	661914.50	1321293.25
5	661930.22	1321275.90
1	661953.02	1321296.57

Каталог координат поворотных точек образуемого земельного участка :3Y9

№ точки	Координаты	
	Х	У
1	661934.67	1321311.52
2	661921.21	1321320.82
3	661870.03	1321342.33
4	661914.50	1321293.25
1	661934.67	1321311.52

Каталог координат поворотных точек образуемого земельного участка :3Y10

№ точки	Координаты	
	Х	У
1	661818.20	1321364.12
2	661798.65	1321372.34
3	661797.99	1321371.52
4	661789.21	1321360.41
5	661785.00	1321362.91
6	661761.06	1321332.64
7	661724.04	1321285.83
8	661704.45	1321261.06
9	661726.30	1321280.85
1	661818.20	1321364.12

Каталог координат поворотных точек образуемого земельного участка :3Y11

№ точки	Координаты	
	Х	У
1	661785.00	1321362.91
2	661782.48	1321364.41
3	661743.87	1321315.48
4	661721.59	1321287.24
5	661693.79	1321303.26
6	661675.16	1321270.88
7	661700.63	1321256.23
8	661704.45	1321261.06
9	661724.04	1321285.83
10	661761.06	1321332.64
1	661785.00	1321362.91

Каталог координат поворотных точек образуемого земельного участка :3Y12

№ точки	Координаты	
	Х	У
1	661668.09	1321215.08
2	661655.04	1321235.92
3	661629.39	1321276.88
4	661619.51	1321260.16
5	661653.49	1321196.61
1	661668.09	1321215.08

Каталог координат поворотных точек образуемого земельного участка :3Y13

№ точки	Координаты	
	Х	У
1	661732.67	1321096.92
2	661669.51	1321166.63
3	661713.38	1321084.58
4	661719.05	1321084.58
1	661732.67	1321096.92

Каталог координат поворотных точек образуемого земельного участка :3Y14

№ точки	Координаты	
	Х	У
1	661764.45	1321098.72
2	661764.74	1321107.38
3	661757.09	1321107.57
4	661733.31	1321086.03
1	661764.45	1321098.72

Каталог координат поворотных точек образуемого земельного участка :3Y15

№ точки	Координаты	
	Х	У
1	661816.84	1321084.03
2	661771.91	1321085.57
3	661592.96	1321012.61
4	661595.11	1321007.54
5	661597.67	1321001.94
6	661768.48	1321072.86
7	661800.50	1321081.72
1	661816.84	1321084.03

Каталог координат поворотных точек образуемого земельного участка :3Y16

№ точки	Координаты	
	Х	У
1	661702.35	1321073.40
2	661698.02	1321081.50
3	661640.26	1321050.62
4	661641.37	1321048.54
1	661702.35	1321073.40

Каталог координат поворотных точек образуемого земельного участка :3Y17

№ точки	Координаты	
	Х	У
1	661664.97	1321143.33
2	661656.45	1321159.26
3	661606.18	1321132.38
4	661600.26	1321129.21
5	661598.69	1321128.38
6	661607.20	1321112.44
7	661608.80	1321113.30
1	661664.97	1321143.33

Каталог координат поворотных точек образуемого земельного участка :3Y18

№ точки	Координаты	
	Х	У
1	661606.18	1321132.38
2	661558.88	1321220.87
3	661553.84	1321218.22
4	661578.31	1321172.42
5	661577.33	1321171.95
6	661575.79	1321171.21
7	661598.69	1321128.38
8	661598.69	1321128.38
1	661606.18	1321132.38

Каталог координат поворотных точек образуемого земельного участка :3Y19

№ точки	Координаты	
	Х	У
1	661614.84	1321037.72
2	661550.10	1321158.81
3	661534.30	1321151.19
4	661587.12	1321026.42
1	661614.84	1321037.72

Каталог координат поворотных точек образуемого земельного участка :3Y20

№ точки	Координаты	
	Х	У
1	661635.78	1321046.26
2	661570.38	1321168.59
3	661550.10	1321158.81
4	661614.84	1321037.72
1	661635.78	1321046.26

Каталог координат поворотных точек образуемого земельного участка :3Y21

№ точки	Координаты	
	Х	У
1	662050.44	1321193.26
2	662043.60	1321200.44
3	662015.68	1321182.41
4	662015.68	1321182.41
5	661918.12	1321095.57
6	661776.37	1321100.42
7	661776.93	1321116.78
8	661963.54	1321285.86
9	661953.02	1321296.57
10	661930.22	1321275.90
11	661732.67	1321096.92
12	661719.05	1321084.58
13	661713.38	1321084.58
14	661669.51	1321166.63
15	661661.20	1321182.18
16	661715.45	1321250.78
17	661833.46	1321357.71
18	661818.20	1321364.12
19	661726.30	1321280.85
20	661704.45	1321261.06
21	661700.63	1321256.23
22	661668.09	1321215.08
23	661653.49	1321196.61
24	661619.51	1321260.16
25	661629.39	1321276.88
26	661687.89	1321375.89
27	661694.26	1321372.12
28	661694.26	1321372.12
29	661699.20	1321412.95
30	661694.06	1321400.81
31	661676.49	1321382.39
32	661617.06	1321286.43
33	661607.09	1321292.23
34	661574.00	1321351.12
35	661540.04	1321411.52
36	661530.80	1321403.83
37	661510.62	1321377.98
38	661510.62	1321377.98
39	661534.58	1321396.78
40	661540.20	1321386.18
41	661541.55	1321386.90
42	661613.99	1321249.81
43	661613.33	1321249.46
44	661609.36	1321247.34
45	661656.45	1321159.26
46	661664.97	1321143.33
47	661667.45	1321138.69
48	661698.02	1321081.50
49	661702.35	1321073.40
50	661641.37	1321048.54
51	661607.20	1321112.44
52	661598.72	1321128.39
53	661575.79	1321171.21
54	661570.38	1321168.59
55	661635.78	1321046.26
56	661614.84	1321037.72
57	661587.12	1321026.42
58	661592.96	1321012.61
59	661771.91	1321085.57
60	661816.84	1321084.03
61	661832.64	1321086.26
62	661913.05	1321080.23
63	661920.94	1321078.00
1	662050.44	1321193.26

Каталог координат поворотных точек образуемого земельного участка :3Y22

20	661704.45	1321287.88
21	661700.63	1321256.23
22	661668.09	1321215.08
23	661653.49	1321196.61
24	661619.51	1321260.16
25	661629.39	1321276.88
26	661687.89	1321375.89
27	661694.26	1321372.12



Внесение изменений в документацию по планировке территории жилого микрорайона “Мечта”, расположенного по адресу: Краснодарский край, р-н Ейский, г. Ейск, ул. Армавирская, 204/1

Том IV. Исходные данные.

ООО «АТЭК»



Внесение изменений в документацию по планировке территории жилого микрорайона “Мечта”, расположенного по адресу: Краснодарский край, р-н Ейский, г. Ейск, ул. Армавирская, 204/1

Том IV. Исходные данные.

Заказчик: ООО «ЭКЗА»

Исполнитель: ООО «АТЭК»

Директор _____ А.В. Порчелли

Архитектурно-планировочное решение территории:

Руководитель проекта _____ Е.А. Порчелли

Главный архитектор проектов _____ А.А. Черноусов

Руководитель архитектурной группы _____ С.А. Василевский

Архитектор _____ В. С. Рыбалко

Архитектор _____ М. А. Шепель

Инженерное обеспечение и инженерная подготовка территории:

Главный инженер проекта _____ Н.В. Монастырев

Межевание территории:

Руководитель архитектурной группы _____ С.А. Василевский

Перечень материалов

Документация по планировке территории

Внесение изменений в документацию по планировке территории жилого микрорайона
“Мечта”, расположенного по адресу: Краснодарский край, р-н Ейский, г. Ейск, ул.
Армавирская, 204/1

№	Наименование документа	Масштаб
Документация по планировке территории		
Том I. Основная часть проекта планировки территории		
Текстовая часть		
1	Положения о характеристиках планируемого развития территории, в том числе о плотности и параметрах застройки территории (в пределах, установленных градостроительным регламентом), о характеристиках объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, в том числе объектов, включенных в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программы комплексного развития транспортной инфраструктуры, программы комплексного развития социальной инфраструктуры и необходимых для развития территории в границах элемента планировочной структуры; 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.	—
Графическая часть		
1	Чертеж планировки территории: красные линии, границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства.	1:2 000
2	Схема границ планируемых элементов планировочной структуры.	1:2 000
Том II. Материалы по обоснованию проекта планировки территории		
Текстовая часть		

№	Наименование документа	Масштаб
1	Результаты инженерных изысканий в объеме, предусмотренном разрабатываемой исполнителем работ программой инженерных изысканий, в случаях, если выполнение таких инженерных изысканий для подготовки документации по планировке территории требуется в соответствии с настоящим Кодексом; Обоснование определения границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства; Обоснование соответствия планируемых параметров расчетным показателям, местоположения и назначения объектов регионального значения, объектов местного значения нормативам градостроительного проектирования и требованиям градостроительных регламентов; Перечень мероприятий по защите территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, в том числе по обеспечению пожарной безопасности и по гражданской обороне; Перечень мероприятий по охране окружающей среды; Обоснование очередности планируемого развития территории.	—
Графическая часть		
1	Карта (фрагмент карты) планировочной структуры городского округа с отображением границ элементов планировочной структуры.	1:5 000
2	Схема, отображающая местоположение существующих объектов капитального строительства, в том числе линейных объектов, объектов, подлежащих сносу, объектов незавершенного строительства, а также проходы к водным объектам общего пользования и их береговым полосам.	1:2 000
3	Схема границ зон с особыми условиями использования территории. Схема границ территорий объектов культурного наследия.	1:2 000
4	Схема организации движения транспорта (включая транспорт общего пользования) и пешеходов, отражающая местоположение объектов транспортной инфраструктуры и учитывающая существующие и прогнозные потребности в транспортном обеспечении на территории. Схема организации улично-дорожной сети.	1:2 000
5	Варианты планировочных и объемно-пространственных решений застройки территории в соответствии с проектом планировки территории.	1:2 000
6	Схема вертикальной планировки территории, инженерной подготовки и инженерной защиты территории.	1:2 000
7	Схема социального обслуживания населения.	1:2 000
Том III. Схема межевания территории.		
Том IV. Исходные данные для проектирования.		

ВВЕДЕНИЕ

В данном томе представлена исходно-разрешительная документация, на основании которой выполнен проект «Внесение изменений в проект планировки территории жилого микрорайона «Мечта», расположенного по адресу: Краснодарский край, р-н Ейский, г. Ейск, ул. Армавирская, 204/1» в соответствии с заданием на проектирование Приложение №3 к договору №24017 от «26» октября 2024 года.

Отдельными томами к проекту прилагаются результаты инженерных изысканий в объеме, предусмотренном разрабатываемой Заказчиком программой инженерных изысканий, в случаях если выполнение таких инженерных изысканий для подготовки документации по планировке территории требуется в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации. Данные материалы так же предоставлены на диске в электронном виде:

1. Технический отчёт по топографо-геодезическим работам 38/2024-ИД (ООО «АЗОВГЕОКОМ», 2024 г.)
2. Технический отчёт по результатам инженерно-геодезических изысканий для подготовки проектной документации 05/10/2018-ИГИ (ООО «Технострой», 2018 г.)

Также в составе исходных данных для проектирования в электронном виде на диске, в рамках сведений ИСОГД, представлена информация из которых учтена при проектировании, но в проекте представлена только в электронном виде на диске:

1. Градостроительный план земельного участка № РФ-23-4-16-1-101-2021-4597 подготовлен на основании заявления ООО «Экза» от 13 апреля 2021 года.
2. Проект расчетной (предварительной) санитарно-защитной зоны для КЭСИГ «Взлет» GEODATA инженерные изыскания МРИ-0384-2017-5041201883-01 от 06.06.2017г.
3. Проект планировки территории 02-07/2019ППТ ранее утверждённый Постановлением №52 от 29 января 2020 года.
4. Постановление администрации ейского городского поселения, ейского района от 29.01.2020 года №52 «Об утверждении проекта планировки территории «Жилого микрорайона «Мечта» по адресу: Краснодарский край, р-н Ейский, г. Ейск, улица Армавирская, 204/1», в границах участков с кадастровыми номерами 23:42:0701001:40, 23:42:0701001:46, 23:42:0701001:685, 23:42:0701001:43, 23:42:0701001:684»
5. Постановление администрации ейского городского поселения, ейского района от 21 февраля 2022 года №118 О внесении изменений в постановление администрации Ейского городского поселения Ейского района от 29 января 2020 года № 52 «Об утверждении проекта планировки территории «Жилого микрорайона «Мечта» по адресу: Краснодарский край, р-н Ейский, г. Ейск, улица Армавирская, 204/1», в границах участков с кадастровыми номерами 23:42:0701001:40, 23:42:0701001:46, 23:42:0701001:685, 23:42:0701001:43, 23:42:0701001:684»
6. Ранее разработанные графические материалы по проектируемой территории
7. Сведения ИСОГД в виде выписки из ПЗЗ на территории МО Ейского района 23:42:0202158:391; 23:42:0701001:40; 23:42:0701001:46; 23:42:0202158:391. 2020г.
8. Раздел 3 проектной документации «Объемно-планировочные и архитектурные решения» для проекта «Жилой микрорайон "Мечта" по адресу: Краснодарский край, р-н Ейский, г. Ейск, ул. Армавирская, 204/1. Многоквартирный жилой дом» (4,5,8,9,11,12, 13,14,15,16,17 очереди).

СОСТАВ ИСХОДНЫХ ДАННЫХ

№	Наименование документа	Стр.
1	Задание на проектирование Приложение №3 к договору №24017 от «26» октября 2024 года «Внесение изменений в проект планировки территории жилого микрорайона «Мечта», расположенного по адресу: Краснодарский край, р-н Ейский, г. Ейск, ул. Армавирская, 204/1»	8
2	Постановление администрации ейского городского поселения, ейского района от 29.01.2020 года №52 «Об утверждении проекта планировки территории «Жилого микрорайона «Мечта» по адресу: Краснодарский край, р-н Ейский, г. Ейск, улица Армавирская, 204/1», в границах участков с кадастровыми номерами 23:42:0701001:40, 23:42:0701001:46, 23:42:0701001:685, 23:42:0701001:43, 23:42:0701001:684»	14
3	Постановление администрации ейского городского поселения, ейского района от 21 февраля 2022 года №118 О внесении изменений в постановление администрации Ейского городского поселения Ейского района от 29 января 2020 года № 52 «Об утверждении проекта планировки территории «Жилого микрорайона «Мечта» по адресу: Краснодарский край, р-н Ейский, г. Ейск, улица Армавирская, 204/1», в границах участков с кадастровыми номерами 23:42:0701001:40, 23:42:0701001:46, 23:42:0701001:685, 23:42:0701001:43, 23:42:0701001:684»	15
4	Письмо о разрешении подготовки документации по планировке территории ЖК «Мечта» №101 от 16.12.2024г.	16
5	Письмо в ЦРБ №104 от 16.12.2024г.	17
6	Письмо на РГ в ДАиГ Краснодарского края, г. Краснодар №102 от 16.12.2024	18
7	Письмо ООО «ТЕРРА ВИТА» о СЗЗ №149 от 17.12.2024г.	19
8	РНС 1 очередь №23-RU23509111-003-2020 от 04.03.2020г.	20
9	РНВ 1 очередь №23-RU23509111-003-2020 от 30.12.2021г.	24
10	РНС 2 очередь №23-42-6-2023 от 20.03.2024 года	30
11	РНС 3 очередь №23-RU23509111-027-2021 от 03.12.2021 года	37
12	РНВ 3 очередь №23-42-12-2024 от 20.08.2024 года	41
13	РНС 6 очередь №23-42-1-2023 от 23.01.2023 года	44
14	РНС 7 очередь №23-42-22-2023 от 22.08.2023 года	51
15	РНС 10 очередь №23-42-33-2023 от 28.12.2023 года	58
16	РНВ 1 очередь Распоряжение внесении изменений № 12 от 17.01.2022г	65
17	ТУ Газпром «О внесении изменений в технические условия» №П-ВВ-01/9-0-22/1668 от 01.06.2022 года	66
18	ТУ на подключение (технологическое присоединение) объекта капитального строительства к сети газораспределения №ТУ-СА-01/1-04-23/3265 от 23.10.2020 года	69
19	Ейск Водоканал Справка №842 от 15.03.2017года «О выполнении ТУ от 15.12.2005 года №65»	73
20	ЮГ водоканал ТУ возможности подключения №474 от 22.09.2010 года	74
21	Договор №4-37-19-1557 об осуществлении технологического присоединения к электрическим сетям от 17.10.2019 года	76
22	Дополнительное соглашение №1 от 12.01.2021 года к Договору №4-37-19-1557 от 17.10.2019 об осуществлении технологического присоединения к электрическим сетям	83
23	Дополнительное соглашение №2 от 12.01.2021 года к Договору №4-37-19-1557 от 17.10.2021 об осуществлении технологического присоединения к электрическим сетям	84
24	Дополнительное соглашение №3 от 29.10.2020 года к Договору №ТП-46-08/ЮР/ИП/735/20 от 17.10.2019 об осуществлении технологического присоединения к сетям газораспределения	86
25	Дополнительное соглашение №4 от 25.07.2023 года к Договору №4-37-19-1557 от 17.10.2019 об осуществлении технологического присоединения к электрическим сетям	87
26	Дополнительное соглашение №4 от 01.02.2024 года к Договору №4-37-19-1557 от 17.10.2019 об осуществлении технологического присоединения к электрическим сетям	88
27	Градостроительный план земельного участка № 23-4-16-1-01-2021-4597	89
28	Выписка из ЕГРН 87017 жилая застройка с кадастровым номером 23:42:0701001:40 от 16.12.2022 года № КУВИ-001/2022-223088559	96
29	Протокол № 21 РГ совещания по рассмотрению концепций документации по планировке территорий, комплексного развития по инициативе правообладателей муниципальных образований Краснодарского края от 27.12.2024г.	102
30	Письмо Администрации МО Ейского района Управления образованием «О предоставлении информации» от 10.01.2025 №25-01-13-73/25	106
31	Письмо ЦРБ от 10.01.2025 №01-15/27 «О предоставлении информации»	108

Приложение №3 к договору №24017
от «26» октября 2024 г.

ЗАДАНИЕ НА ПРОЕКТИРОВАНИЕ

по объекту:

«Внесение изменений в проект планировки территории жилого микрорайона
"Мечта", расположенного по адресу: Краснодарский край, р-н Ейский, г. Ейск, ул.
Армавирская, 204/1»

№ п/п	Перечень основных требований	Содержание требований
1.	Наименование проекта	Внесение изменений в проект планировки территории жилого микрорайона "Мечта", расположенного по адресу: Краснодарский край, р-н Ейский, г. Ейск, ул. Армавирская, 204/1
2.	Заказчики	ООО «ЭКЗА»
3.	Исполнитель	ООО «АТЭК»
4.	Основание для подготовки документации	Обращение ООО «ЭКЗА»
5.	Границы проектирования	Территория расположена в юго-западной части города Ейска Краснодарского края и ограничена с северо-востока пер. Строителей, с востока сельскохозяйственным оптовым рынком, с запада гаражным кооперативом «Взлет», с севера АЗС.
6.	Стадийность проектирования	Проект планировки территории
7.	Источник финансирования	Собственные средства ООО «ЭКЗА»
8.	Площадь территории	13,5 га
9.	Основные характеристики территории	В границу территории проектирования входят следующие земельные участки с кадастровыми номерами: 23:42:0701001:40 23:42:0701001:46 23:42:0202158:39 23:42:0202158:391 23:42:0401001:1263 23:42:0701001:100 неразграниченная территория между ЗУ 23:42:0000000:1235 23:42:0701001:40 В соответствии с правилами землепользования и застройки рассматриваемая территория расположена в следующих территориальных зонах: 1. Ж2. Зона застройки малоэтажными жилыми домами (до 4 этажей, включая мансардный). Зона Ж2 выделена для обеспечения правовых условий формирования территории с размещением многоквартирных домов до 4-х этажей, с широким спектром услуг местного значения. Возможно размещение: - малоэтажных многоквартирных домов (многоквартирные дома высотой до 4 этажей, включая мансардный); обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях малоэтажного многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в малоэтажном многоквартирном доме не составляет более 45% общей

№ п/п	Перечень основных требований	Содержание требований
		площади помещений дома. - жилого дома, блокированного с другим жилым домом (другими жилыми домами) в одном ряду общей боковой стеной (общими боковыми стенами) без проемов и имеющего отдельный выход на земельный участок; разведение декоративных и плодовых деревьев, овощных и ягодных культур; размещение гаражей для собственных нужд и иных вспомогательных сооружений; обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха 2. О1. Многофункциональная общественно-деловая зона. Зона О1 выделена для создания правовых условий формирования разнообразных объектов местного значения, связанных прежде всего с удовлетворением периодических и эпизодических потребностей населения в обслуживании при соблюдении видов разрешенного использования, предусмотренных ПЗЗ. 3. Т. Зона транспортной инфраструктуры. Зона предназначена для размещения объектов с ВРИ: 2.7.1., 2.7.2., 3.1., 3.9.1., 4.9., 4.9.1., 4.9.1.1., 1.9.1.2., 4.9.1.3., 4.9.1.4., 4.9.2., 5.4., 6.9.1., 7.1., 7.2., 7.3., 7.5., 8.3., 9.3., 12.0, 12.0.1., 12.0.2.
10.	Основные требования к объемно-планировочному решению застройки	Произвести корректировку проекта планировки территории «Жилого микрорайона «Мечта» по адресу: Краснодарский край, р-н Ейский, г. Ейск, улица Армавирская, 204/1», в границах участков с кадастровыми номерами 23:42:0701001:40, 23:42:0701001:46, утвержденный Постановлением Администрации Ейского городского поселения Ейского района от 29 января 2020 года № 52 (с учетом изменений от 21 февраля 2022 года № 118). Привести проект в соответствие с Градостроительным кодексом РФ, Нормативами градостроительного проектирования Краснодарского края по состоянию на 01.11.2024 года. Учреждения и предприятия обслуживания, объекты социальной инфраструктуры принять в соответствии с: — нормативами градостроительного проектирования города Ейска Ейского городского поселения Ейского района Краснодарского край, — нормативами градостроительного проектирования Краснодарского края; — СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» — СП 476.1325800.2020 «Правила планировки, застройки и благоустройства жилых микрорайонов». Максимально допустимые параметры объектов жилищного строительства принять в соответствии с возможностями территории. Расчетное количество этажей, максимальную высоту зданий, расчет количества жителей, мест постоянного хранения автомобилей, гостевых автостоянок, озеленения и других нормативных показателей предусмотреть в соответствии с РНГП; Предусмотреть размещение социальных, образовательных и спортивных объектов и сооружений, предусмотренных генеральным планом города, а также образовательных объектов необходимых по расчету. Предусмотреть поликлинику в соответствии с расчетами

№ п/п	Перечень основных требований	Содержание требований
		показателями градостроительного проектирования; Класс дома определяется в процессе проектирования; Внутри каждого квартала благоустроенный закрытый двор с озеленением, площадками отдыха, детскими и спортивными площадками. Предусмотреть места для выгула домашних животных. При разработке проекта планировки рассмотреть возможность: — размещения школы на участке с КН 23:42:0202158:39 и 23:42:0202158:391. — размещения детского сада на участке с КН 23:42:0701001:46; — размещения спортзала, бассейна на ЗУ 23:42:0401001:1263. — размещения парковки на участке 23:42:0701001:100 — включение территории между участком 23:42:0000000:1235 23:42:0701001:40 в границу проектирования.
11.	Требования к квартирографии	В расчетах среднюю площадь квартиры принять 50 м2.
12.	Срок разработки документации	Разработка документации выполняется: в соответствии с приложением № 2 к настоящему Договору «Календарный план проектных работ».
13.	Состав и сроки предоставления исходных данных	До начала работ Заказчик предоставляет Исполнителю: Для начала разработки концепции Заказчик предоставляет Исполнителю следующую исходную информацию: 1) топографическую съемку в формате DWG в координатах МСК-23 с характерными точками с отметками в уровнях, соответствующих их высотным отметкам; 2) Кадастровый план территории (в электронном виде); 3) выписки из Единого государственного реестра недвижимости в отношении земельных участков, содержащие координаты поворотных точек и информацию о наличии ЗОУИТ; 4) сведения ГИСОГД на земельные участки в границах проектирования (в электронном виде); 5) технические соображения о планируемом инженерном оборудовании В процессе разработки концепции Заказчик предоставляет Исполнителю: 6) заключение Управления государственной охраны объектов культурного наследия Администрации Краснодарского края; 7) письма от органов местного самоуправления об обеспеченности территории местами в существующих и проектируемых учреждениях образования, здравоохранения, спорта на территории муниципального образования; 8) письма ресурсоснабжающих организаций о возможности подключения инженерного оборудования на территории проектирования (после получения инженерных нагрузок от Исполнителя); 9) задание (пожелания) по очередности планируемого развития территории, включая этапы проектирования, строительства, реконструкции объектов капитального строительства и планируемых объектов коммунальной

№ п/п	Перечень основных требований	Содержание требований
		транспортной, социальной инфраструктур. 10) запросить согласования в случае, если они предусмотрены требованиями к зонам с особыми условиями использования территории, в границах которых расположена рассматриваемая территория, в соответствующих организациях. Все остальные исходные данные в установленном порядке с Заказчиком и Исполнителем предоставляются по письменному запросу или прописываются в договоре. Сбор исходных данных (далее ИД) Заказчик производит самостоятельно и за свой счет и направляет Исполнителю официальным письмом с перечнем предоставляемых исходных данных. Материалы ИД предоставляются в электронном виде. Исполнитель проводит их анализ и отправляет Заказчику письмо о предоставлении ИД в полном объеме или о недостающих ИД. На основании анализа Исполнитель определяет необходимость актуализации предоставленных ИД.
14.	Требования к составу и содержанию материалов концепции комплексного развития территории	Содержание проекта планировки и межевания территории должно соответствовать ст. 42, 43 Градостроительного кодекса РФ, с учётом требований данного Задания на проектирование. Документацию по планировке территории разработать на актуализированном топографическом плане в масштабах 1:2000. Проект планировки территории состоит из основной части, которая подлежит утверждению, и материалов по ее обоснованию. Основная часть проекта планировки территории включает в себя графические и текстовые материалы. <u>Графические материалы:</u> 1. «Чертеж планировки территории», на котором отображаются: – границы проектируемой территории; – красные линии; – границы существующих и планируемых элементов планировочной структуры; – границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства. <u>Текстовые материалы:</u> 1. «Положение о характеристиках планируемого развития территории»: – сведения о плотности и параметрах застройки территории; – характеристика объектов капитального строительства; – характеристика объектов коммунальной инфраструктуры; – характеристика объектов транспортной инфраструктуры; – характеристика объектов социальной инфраструктуры; 2. «Положения об очередности планируемого развития территории», включающие следующие разделы: Этапы проектирования, строительства, реконструкции объектов капитального строительства. Этапы строительства, реконструкции объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктуры. Материалы по обоснованию проекта планировки

№ п/п	Перечень основных требований	Содержание требований
		территории включают в себя графические и текстовые материалы. <u>Графические материалы:</u> 1. Карту (фрагмент карты) планировочной структуры территорий поселения, муниципального округа, городского округа, межселенной территории муниципального района с отображением границ элементов планировочной структуры; Схему, отображающую 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; 2. Схему 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 схему организации улично-дорожной сети; 3. Схему границ зон с особыми условиями использования территории; Схема границ территорий объектов культурного наследия; 4. Варианты 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); 5. Схема вертикальной планировки территории, инженерной подготовки и инженерной защиты территории, подготовленную в случаях, установленных уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти, и в соответствии с требованиями, установленными уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти; <u>Текстовые материалы:</u> - результаты инженерных изысканий в объеме, предусмотренном разрабатываемой исполнителем работ программой инженерных изысканий, в случаях, если выполнение таких инженерных изысканий для подготовки документации по планировке территории требуется в соответствии с настоящим Кодексом; – Обоснование определения границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства; – Обоснование соответствия планируемых параметров, местоположения и назначения объектов регионального значения, объектов местного значения нормативам градостроительного проектирования и требованиям градостроительных регламентов, установленным правилами землепользования и застройки, расчетным показателям минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной транспортной, социальной инфраструктуры и расчетным показателям максимально допустимого уровня территориальной доступности таких объектов для

№ п/п	Перечень основных требований	Содержание требований
		населения; – Перечень мероприятий по защите территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, в том числе по обеспечению пожарной безопасности и по гражданской обороне; – Перечень мероприятий по охране окружающей среды; – Обоснование очередности планируемого развития территории.
15	Отчетные материалы Согласование документации	Для проведения процедуры согласований и утверждения проекта планировки территории Исполнитель передаст Заказчику 1 (один) экземпляр разработанной Документации на бумажном носителе и 1 (один) экземпляр в электронном виде После утверждения Документации Исполнитель передаст Заказчику 2 (два) экземпляра Документации на бумажном носителе и 1 (один) экземпляр в электронном виде, необходимом для дальнейшего проектирования: текстовые материалы в формате Word (*.doc), графические материалы в формате AutoCAD (*.dwg). Согласование и рассмотрение проекта планировки территории в утверждающих, согласовывающих государственных органах архитектуры и градостроительства и в органах местного самоуправления осуществляет Заказчик. Исполнитель на этапе согласования оказывает техническое сопровождение (согласование документации в департаменте архитектуры и градостроительства Краснодарского края, корректировка по итогам рассмотрения).

от Исполнителя:

ООО «АТЭК»

Директор



А.В. Порцелли

от Заказчика:

ООО «ЭКЗА»

Директор



Н.А. Алинёзов



**АДМИНИСТРАЦИЯ
ЕЙСКОГО ГОРОДСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ ЕЙСКОГО РАЙОНА**

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

от 21 февраля 2022 года

№ 118

г. Ейск

**О внесении изменений в постановление администрации
Ейского городского поселения Ейского района
от 29 января 2020 года № 52 «Об утверждении проекта
планировки территории «Жилого микрорайона «Мечта»
по адресу: Краснодарский край, р-н Ейский, г. Ейск,
улица Армавирская, 204/1», в границах участков
с кадастровыми номерами 23:42:0701001:40, 23:42:0701001:46,
23:42:0701001:685, 23:42:0701001:43, 23:42:0701001:684»**

Руководствуясь Федеральным законом от 6 октября 2003 года № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», статьями 42, 45, 46 Градостроительного кодекса Российской Федерации, Уставом Ейского городского поселения Ейского района, в связи с допущенной технической ошибкой, на основании заявления общества с ограниченной ответственностью «ЭКЗА», **п о с т а н о в л я ю:**

1. Внести изменения в постановление администрации Ейского городского поселения Ейского района 29 января 2020 года № 52 «Об утверждении проекта планировки территории «Жилого микрорайона «Мечта» по адресу: Краснодарский край, р-н Ейский, г. Ейск, улица Армавирская, 204/1», в границах участков с кадастровыми номерами 23:42:0701001:40, 23:42:0701001:46, 23:42:0701001:685, 23:42:0701001:43, 23:42:0701001:684», заменив по тексту слова «в границах участков с кадастровыми номерами 23:42:0701001:40, 23:42:0701001:46, 23:42:0701001:685, 23:42:0701001:43, 23:42:0701001:684» на слова «в границах участков с кадастровыми номерами 23:42:0701001:40, 23:42:0701001:46».

2. Общему отделу администрации Ейского городского поселения Ейского района (Тютюнников) обеспечить опубликование настоящего постановления на официальном сайте «Муниципальный вестник Ейска» (municipalnyjvestnik) и размещение на официальном сайте администрации Ейского городского поселения Ейского района в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

3. Постановление вступает в силу со дня его подписания.

Глава Ейского городского поселения
Ейского района

Р.Ю. Бублик



**АДМИНИСТРАЦИЯ
ЕЙСКОГО ГОРОДСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ ЕЙСКОГО РАЙОНА
ПОСТАНОВЛЕНИЕ**

от 29 января 2020 года

№ 52

г. Ейск

**Об утверждении проекта планировки территории
«Жилого микрорайона «Мечта»
по адресу: Краснодарский край, р-н Ейский, г. Ейск,
улица Армавирская, 204/1», в границах участков
с кадастровыми номерами 23:42:0701001:40, 23:42:0701001:46,
23:42:0701001:685, 23:42:0701001:43, 23:42:0701001:684**

Руководствуясь Федеральным законом от 6 октября 2003 года № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», статьями 42, 45, 46 Градостроительного кодекса Российской Федерации, Уставом Ейского городского поселения Ейского района, Порядком организации и проведения публичных слушаний в Ейском городском поселении Ейского района, утвержденным решением Совета Ейского городского поселения Ейского района от 30 августа 2012 года № 47/1, на основании протокола проведения публичных слушаний от 24 января 2020 года № 2, заключения о результатах публичных слушаний от 24 января 2020 года **п о с т а н о в л я ю:**

1. Утвердить проект планировки территории «Жилого микрорайона «Мечта» по адресу: Краснодарский край, р-н Ейский, г. Ейск, улица Армавирская, 204/1», в границах участков с кадастровыми номерами 23:42:0701001:40, 23:42:0701001:46, 23:42:0701001:685, 23:42:0701001:43, 23:42:0701001:684 (приложение).

2. Общему отделу администрации Ейского городского поселения Ейского района (Магальяс) обеспечить опубликование настоящего постановления на официальном сайте «municipalnyjvestnik» и размещение на официальном сайте администрации Ейского городского поселения Ейского района в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

3. Постановление вступает в силу со дня его подписания.

Глава Ейского городского поселения
Ейского района

В.В.Кульков



ООО «ЭКЗА»

«EXZA» Ltd 353684, room 6, Armavir 206 street, Eisk,
Krasnodar region, Russian Federation

Юридический адрес: 353684, Россия, Краснодарский край, г. Ейск, ул. Армавирская, 206, офис, 6
Фактический адрес 353684, Россия, Краснодарский край, г. Ейск, ул. Армавирская, 204/1
ИНН КПП 2361016186 236101001 О) РН 1182375038845 р с 40702810700040000837 в КБ Кзбань Кредит
(ХХ) БИК 040349722 e-mail: exzastroy@mail.ru тел. 886132 2-80-95

№ 101 от 12.2024 г.

Главе Ейского
городского поселения
Ейского района
Д.В. Кияшко
от

ООО «ЭКЗА», в лице
директора Алипёзова Пияза Акрамовича
юрид. адрес: 353684, Краснодарский край.
Ейский район, г. Ейск, ул. Армавирская, 206. оф. 6
8-918-232-20-64

Уважаемый Дмитрий Викторович!

Прошу Вас разрешить ООО «ЭКЗА» подготовить документацию по
планировке территории ЖК «Мечта» по адресу: Краснодарский край г.
Ейск, ул. Армавирская, 204/1.

Исполнителем работ, по разработке, корректировке и внесению
изменений в ППТ, является ООО «АТЭК», г. Краснодар, ул.
Гимназическая, 55/1, оф. 606.

Директор ООО «ЭКЗА»

П.А. Алипёзов

М.П.

ВНЕШЕНИЕ ИЗМЕНЕНИЙ В ППТ ЖИЛОГО МИКРОРАЙОНА "МЕЧТА"

Страница 16



ООО «ЭКЗА»

«EXZA» Ltd 353684, room 6, Armavir 206 street, Eisk,
Krasnodar region, Russian Federation

Юридический адрес: 353684, Россия, Краснодарский край, г. Ейск, ул. Армавирская, дом 206, офис 6

Фактический адрес: 353684, Россия, Краснодарский край, г. Ейск, ул. Армавирская, 204/1

ИНН КПП 2361016186 236101001 ОГРН 1182175038845 р/с 4070281070004000083 в КБ «Юнион-Бир»

ООО БИК 040349722 e-mail: zakaz@exza.ru 886112-98-93

№ 104 от 16.12.2024 г.

Заведующему ЕЦРБ
М.С. Григорян

от
ООО «ЭКЗА», в лице
директора Алинезова Нияза Акрамовича
юр. адрес: 353684, Краснодарский край,
Ейский район, г. Ейск, ул. Армавирская, 206, оф. 6
8-918-232-20-64

Уважаемая Мигран Самвелович!

Прошу Вас сообщить, о возможности обеспечения населения проектируемой застройки ЖК «Мечта», за счет существующих объектов здравоохранения (поликлиника).

Сведения необходимы для подготовки документации по планировке территории ЖК «Мечта» по адресу: Краснодарский край, г. Ейск, ул. Армавирская, 204/1. Исполнителем работ, по разработке, корректировке и внесению изменений в ППТ, является ООО «АТЭК», г. Краснодар, ул. Гимназическая, 55/1, оф. 606.

Директор ООО «ЭКЗА»

Н.А. Алинезов

М.П.





ООО «ЭКЗА»

«EXZA» Ltd 353684, room 6, Armavir 206 street, Eisk,
Krasnodar region, Russian Federation

Юридический адрес: 353684, Россия, Краснодарский край, г. Ейск, ул. Армавирская дом 206, офис 6

Фактический адрес: 353684, Россия, Краснодарский край, г. Ейск, ул. Армавирская, 204/1

ИНН КПП 2361016186 2361030010 ОГРН 118375038845 рс 40702810700040000817 и КБ Кубань Кредит

ООО БИК 040340732 e-mail: exza@mail.ru тел. 886132 2-80-95

№ 102 от 16.12.2024 г.

Главе Ейского
городского поселения
Ейского района
Д.В. Кияшко
от

ООО «ЭКЗА», в лице
директора Алинезова Нияза Акрамовича
юрид. адрес: 353684, Краснодарский край,
Ейский район, г. Ейск, ул. Армавирская, 206. оф. 6
8-918-232-20-64

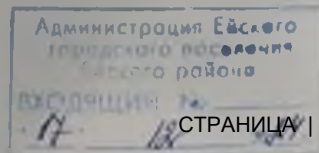
Уважаемый Дмитрий Викторович!

Прошу Вас, разработанный ООО «АТЭК» проект планировки территории ЖК «Мечта» по адресу: Краснодарский край, г. Ейск, ул. Армавирская, 204/1, с корректировкой изменений, направить на рабочую группу в Департамент по архитектуре и градостроительству Краснодарского края, г. Краснодар.

Директор ООО «ЭКЗА»

Н.А. Алинезов

М.П.





Общество с ограниченной ответственностью

Терра Вита



РОССИЯ, Краснодарский край, г. Ейск, ул. Армавирская, 206
Тел. 86132-3-85-95, ИНН 2306022728, КПП 230601001, р./с
40702810330440101271 КРАСНОДАРСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ № 8619 ПАО
«СБЕРБАНК», БИК 040349602, к./с 30101810100000000602.

Исх. № 149
От «14» 12 2024 г.

Директору ООО «АТЭК»

А.В. Порчелли

Управляющая рынками компания ООО «Терра Вита»,
информирует Вас, что от прилегающих рынков СЗЗ отсутствует.

Земельный участок с кадастровым номером 23:42:0701001:48 находящийся
по адресу: г. Ейск, ул. Армавирская, 206, имеет статус
специализированного строительного рынка, площадью 11277 кв.м.,
имеется открытая парковка (автостоянка) для автомобилей посетителей
на 470 мест,

С Уважением!

Директор ООО «Терра Вита»

Н.Б. Хамаев

М.П.



Кому Обществу с ограниченной
(наименование застройщика)
ответственностью «ЭКЗА»
(фамилия, имя, отчество — для граждан,
353684 Краснодарский край
полное наименование организации —
Ейский район, город Ейск,
для юридических лиц), его почтовый индекс
улица Армавирская, дом 206, офис 6
и адрес, адрес электронной почты)

РАЗРЕШЕНИЕ на строительство

Дата 04 марта 2020 года

№ 23-RU23509111-003-2020

Управление архитектуры и градостроительства

(наименование уполномоченного федерального органа исполнительной власти, или органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации, или органа

администрации Ейского городского поселения Ейского района

местного самоуправления, осуществляющего выдачу разрешения на строительство, Государственная корпорация по атомной энергии «Росатом»)

в соответствии со статьей 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации,
разрешает:

1.	Строительство объекта капитального строительства	V
	Реконструкцию объекта капитального строительства	---
	Работы по сохранению объекта культурного наследия, затрагивающие конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности такого объект	---
	Строительство линейного объекта (объекта капитального строительства, входящего в состав линейного объекта	---
	Реконструкцию линейного объекта (объекта капитального строительства, входящего в состав линейного объекта)	---
2.	Наименование объекта капитального строительства (этапа) в соответствии с проектной документацией	Жилой микрорайон «Мечта» по адресу: Краснодарский край, р-н Ейский, г.Ейск, ул.Армавирская, 204/1. Многоквартирный жилой дом (1 очередь)
	Наименование организации, выдавшей положительное заключение экспертизы проектной документации и в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации, реквизиты приказа об утверждении положительного заключения государственной экологической экспертизы	ООО «Межрегиональный экспертный центр», г.Вологда
	Регистрационный номер и дата выдачи положительного заключения экспертизы проектной документации и в случаях, предусмотренных законодательством	23-2-1-2-005599-2020 от 03.03.2020 г.

	Российской Федерации, реквизиты приказа об утверждении положительного заключения государственной экологической экспертизы	
3.	Кадастровый номер земельного участка (земельных участков), в пределах которого (которых) расположен или планируется , расположение объекта капитального строительства	23:42:0701001:40
	Номер кадастрового квартала (кадастровых кварталов), в пределах которого (которых) расположен или планируется расположение объекта капитального строительства	23:42:0701001
	Кадастровый номер реконструируемого объекта капитального строительства	---
3.1.	Сведения о градостроительном плане земельного участка	№ RU23509111-042-001-0004049, подготовлен и.о. начальника УАиГ 03.07.2018 г.
3.2.	Сведения о проекте планировки и проекте межевания территории	---
3.3.	Сведения о проектной документации объекта капитального строительства, планируемого к строительству, реконструкции, проведению работ сохранения объекта культурного наследия, при которых затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объекта	Проектная документация: Индивидуальный предприниматель Пуртов А.С. г.Ейск, 2018 г.
4.	Краткие проектные характеристики для строительства, реконструкции объекта капитального строительства, объекта культурного наследия, если при проведении работ по сохранению объекта культурного наследия затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности такого объекта:	
	Наименование объекта капитального строительства, входящего в состав имущественного комплекса, в соответствии с проектной документацией:	
	Общая площадь (кв. м): без учета балконов	4328,3
	Площадь участка (кв. м):	87017,0
	Объем (куб. м):	16269,5
	в том числе подземной части (куб. м):	2673,0
	Количество этажей (шт.):	5
	Высота (м):	15,53
	Количество подземных этажей (шт.):	1
	Площадь застройки (кв. м):	1065,0
	Иные показатели:	
	- Жилая площадь (кв. м):	1279,7
	- площадь балконов (кв. м):	83,4
	Количество квартир (шт.):	60: (1-комнатных – 36, 2-комнатных – 24)

5.	Адрес (местоположение) объекта:	Россия, Краснодарский край, Ейский район, Ейское городское поселение, город Ейск, улица Армавирская, 204/1
6.	Краткие проектные характеристики линейного объекта:	
	Категория (класс):	---
	Протяженность:	---
	Мощность (пропускная способность, грузооборот, интенсивность движения):	---
	Тип (КЛ, ВЛ, КВЛ), уровень напряжения линий электропередачи	---
	Перечень конструктивных элементов, оказывающих влияние на безопасность:	---
	Иные показатели:	---

Срок действия настоящего разрешения — до «04» марта 2022 года, в соответствии с проектной документацией (раздел 6 «Проект организации строительства» 0207/2019), (часть 19 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации).

Начальник управления
архитектуры и
градоостроительства
администрации Ейского
городского поселения
Ейского района

(должность уполномоченного лица органа,
осуществляющего выдачу разрешения на строительство)

(подпись)

А.С. Подвойский

(расшифровка подписи)

« 04 » марта 2020 г.

М. П.



Действие настоящего разрешения
продлено до «__» ____ 20__ г.

(должность уполномоченного лица органа,
осуществляющего выдачу разрешения на строительство)

(подпись)

(расшифровка подписи)

«__» ____ 20__ г.

М. П.

Прошито, пронумеровано ~~внесение~~ ИЗМЕНЕНИЙ В ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ ЖИЛОГО МИКРОРАЙОНА «МЕЧТА»,
печатью 3 (три) листа РАСПОЛОЖЕННОГО ПО АДРЕСУ: КРАСНОДАРСКИЙ КРАЙ, Р-Н ЕЙСКИЙ, Г. ЕЙСК, УЛ. АРМАВИРСКАЯ, 204/1
Главный специалист управления архитектуры
и градостроительства администрации
Ейского городского поселения Ейского района
_____ М.А.Кириллова



Кому Обществу с ограниченной
(наименование застройщика)
ответственностью «ЭКЗА»
(фамилия, имя, отчество — для граждан,
353684 Краснодарский край
полное наименование организации —
Ейский район, город Ейск,
для юридических лиц), его почтовый индекс
улица Армавирская, дом 206, офис 6
и адрес, адрес электронной почты)

РАЗРЕШЕНИЕ
на ввод объекта в эксплуатацию

Дата 30 декабря 2021 года

№ 23-RU23509111-003-2020

И. Управление архитектуры и градостроительства администрации Ейского
городского поселения Ейского района

(наименование уполномоченного федерального органа исполнительной власти, или органа исполнительной власти субъекта
Российской Федерации, или органа местного самоуправления, осуществляющего выдачу разрешения на ввод объекта в эксплуатацию)

В соответствии со статьей 55 Градостроительного кодекса Российской
Федерации, разрешает ввод в эксплуатацию построенного,
реконструированного объекта капитального строительства; ~~линейного~~
~~объекта; объекта капитального строительства, входящего в состав линейного~~
~~объекта; завершённого работами по сохранению объекта культурного~~
~~наследия, при которых затрагивались конструктивные и другие~~
~~характеристики надежности и безопасности объекта,~~

Жилой микрорайон «Мечта» по адресу:
Краснодарский край, р-н Ейский, г.Ейск, ул.Армавирская, 204/1.

(наименование объекта (этапа) капитального строительства)

Многоквартирный жилой дом (1 очередь)

(в соответствии с проектной документацией, кадастровый номер объекта)

расположенного по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край,
Ейский муниципальный район,

(адрес объекта капитального строительства в соответствии с государственным адресным

Ейское городское поселение, город Ейск, улица Армавирская, 204/1

реестром с указанием реквизитов документов о присвоении, об изменении адреса)

на земельном участке (земельных участках) с кадастровым номером:
23:42:0701001:40
строительный адрес: ---

В отношении объекта капитального строительства выдано разрешение на строительство:

№ 23-RU23509111-003-2020 дата выдачи 4 марта 2020 года,

орган, выдавший разрешение на строительство –

управление архитектуры и градостроительства администрация Ейского городского поселения Ейского района.

Распоряжение начальника управления архитектуры и градостроительства администрации Ейского городского поселения Ейского района от 28 декабря 2021 года № 352 «О внесении изменений в разрешение на строительство от 4 марта 2020 года № 23-RU23509111-003-2020»,

II. Сведения об объекте капитального строительства

Наименование показателя	Единица измерения	По проекту	Фактически
1. Общие показатели вводимого в эксплуатацию объекта			
Строительный объем - всего	куб.м.	17030,0	17030,0
в том числе надземной части	куб.м.	13805,0	13805,0
Общая площадь	кв.м	4317,3	4400,3
Иные показатели:			
- общая площадь квартир:		3017,7	3017,7
в т.ч. жилая площадь		1266,4	1266,4
в т.ч. вспомогательная площадь		1751,3	1751,3
- площадь мест общего пользования многоквартирного дома (подвал)		906,5	906,5
- площадь лоджий		83,0	83,0
Площадь нежилых помещений	кв.м	-	-
Площадь встроенно-пристроенных помещений		-	-
Количество зданий, сооружений	шт.	1	1
2. Объекты производственного назначения			
2.1 Нежилые объекты (объекты здравоохранения, образования, культуры, отдыха, спорта и т. д.)			
Количество мест		-	-
Количество посещений		-	-
Вместимость		-	-
Количество этажей		-	-
в том числе подземных			
Сети и системы инженерно-технического обеспечения		-	-
Лифты	шт.	-	-
Эскалаторы	шт.	-	-

Инвалидные подъемники	шт.	-	-
Материалы фундаментов		-	-
Материалы стен		-	-
Материалы перекрытий		-	-
Материалы кровли		-	-
Иные показатели		-	-
2.2 Объекты жилищного фонда			
Общая площадь жилых помещений (за исключением балконов, лоджий, веранд и террас)	кв.м	3017,7	3017,7
Общая площадь нежилых помещений, в том числе площадь общего имущества в многоквартирном доме	кв.м	906,5	906,5
Количество этажей	шт.	5	5
в том числе подземных		1	1
Количество секций	секций	3	3
Количество подъездов	шт.	3	3
Количество квартир/общая площадь, всего в том числе:	шт./кв.м	60/3017,7	60/3017,7
1-комнатные	шт./кв.м	36/1660,5	36/1660,5
2-комнатные	шт./кв.м	24/1357,2	24/1357,2
3-комнатные	шт./кв.м	-	-
4-комнатные	шт./кв.м	-	-
более чем 4-комнатные	шт./кв.м	-	-
Общая площадь жилых помещений (с учетом балконов, лоджий, веранд и террас)	кв.м	3100,7	3100,7
Сети и системы инженерно-технического обеспечения:	-	Водоснабжение, Водоотведение, Электроснабжение, Газоснабжение, Отопление	Водоснабжение, Водоотведение, Электроснабжение, Газоснабжение, Отопление
Лифты	шт.	-	-
Эскалаторы	шт.	-	-
Инвалидные подъемники	шт.	3	3
Материалы фундаментов		Монолитная железобетонная плита	Монолитная железобетонная плита
Материалы стен		Газосиликатный блок	Газосиликатный блок
Материалы перекрытий		Железобетонные	Железобетонные
Материалы кровли		Профнастил	Профнастил

Иные показатели:		-	-
3. Объекты производственного назначения			
Наименование объекта капитального строительства, в соответствии с проектной документацией:			
Тип объекта		-	-
Мощность		-	-
Производительность		-	-
Сети и системы инженерно-технического обеспечения		-	-
Лифты	шт.	-	-
Эскалаторы	шт.	-	-
Инвалидные подъемники	шт.	-	-
Материалы фундаментов		-	-
Материалы стен		-	-
Материалы перекрытий		-	-
Материалы кровли		-	-
Иные показатели		-	-
4. Линейные объекты			
Категория (класс)		-	-
Протяженность		-	-
Мощность (пропускная способность, грузооборот, интенсивность движения)		-	-
Диаметры и количество трубопроводов, характеристики материалов труб		-	-
Тип (КЛ, ВЛ, КВЛ), уровень напряжения линий электропередачи		-	-
Перечень конструктивных элементов, оказывающих влияние на безопасность		-	-
Иные показатели		-	-
5. Соответствие требованиям энергетической эффективности и требованиям оснащенности приборами учета используемых энергетических ресурсов			
Класс энергоэффективности здания		С	С
Удельный расход тепловой энергии на 1 кв.м. площади	кВт*ч/м	49,42	49,45
Материалы утепления наружных ограждающих конструкций		Минераловатная плита	Минераловатная плита
Заполнение световых проемов		ПВХ профили с однокамерными стеклопакетами	ПВХ профили с однокамерными стеклопакетами

Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию недействительно без:
технического плана здания от 30 декабря 2021 года.

Кадастровый инженер Волкова Ирина Николаевна, квалификационный аттестат № 23-11-399, выданный Департаментом имущественных отношений Краснодарского края 26 января 2011 года. Сведения о кадастровом инженерере внесены в государственный реестр кадастровых инженеров 21 марта 2016 года.

Начальник управления архитектуры
и градостроительства администрации
Ейского городского поселения
Ейского района

(должность, уполномоченного сотрудника органа,
осуществляющего выдачу разрешения на ввод
объекта в эксплуатацию)



(подпись)

А.С. Подвойский

(расшифровка подписи)

«30» декабря 2021 г.

М.П.



РАЗРЕШЕНИЕ НА СТРОИТЕЛЬСТВО

Раздел 1. Реквизиты разрешения на строительство	
1.1. Дата разрешения на строительство:	20.03.2024 года
1.2. Номер разрешения на строительство:	23-42-6-2023
1.3. Наименование органа (организации):	Управление архитектуры и градостроительства администрации Ейского городского поселения Ейского района
1.4. Срок действия настоящего разрешения:	20.03.2026 года
1.5. Дата внесения изменений или исправлений:	-
Раздел 2. Информация о застройщике	
2.1. Сведения о физическом лице или индивидуальном предпринимателе	
2.1.1. Фамилия:	-
2.1.2. Имя:	-
2.1.3. Отчество:	-
2.1.4. ИНН:	-
2.1.5. ОГРНИП:	-
2.2. Сведения о юридическом лице	
2.2.1. Полное наименование:	Общество с ограниченной ответственностью «ЭКЗА»
2.2.2. ИНН:	2361016186
2.2.3. ОГРН:	1182375038845
Раздел 3. Информация об объекте капитального строительства	
3.1. Наименование объекта капитального	Жилой микрорайон

строительства (этапа) в соответствии с проектной документацией:	«Мечта» по адресу: Краснодарский край, р-н Ейский, г.Ейск, ул.Армавирская, 204/1. Многоквартирный жилой дом (2 очередь)
3.2. Вид выполняемых работ в отношении объекта капитального строительства в соответствии с проектной документацией:	Строительство
3.3. Адрес (местоположение) объекта капитального строительства	
3.3.1. Субъект Российской Федерации:	Краснодарский край
3.3.2. Муниципальный район, муниципальный округ, городской округ или внутригородская территория (для городов федерального значения) в составе субъекта Российской Федерации, федеральная территория:	Ейский муниципальный район
3.3.3. Городское или сельское поселение в составе муниципального района (для муниципального района) или внутригородского района городского округа (за исключением зданий, строений, сооружений, расположенных на федеральных территориях):	Ейское городское поселение
3.3.4. Тип и наименование населенного пункта:	город Ейск
3.3.5. Наименование элемента планировочной структуры:	-
3.3.6. Наименование элемента улично-дорожной сети:	улица Армавирская
3.3.7. Тип и номер здания (сооружения):	дом 204/1
Раздел 4. Информация о земельном участке	
4.1. Кадастровый номер земельного участка (земельных участков), в границах которого (которых) расположен или планируется расположение объекта капитального	23:42:0701001:40

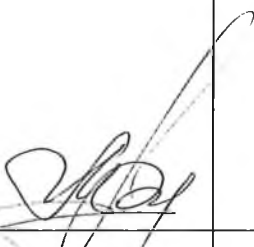
строительства:	
4.2. Площадь земельного участка (земельных участков), в границах которого (которых) расположен или планируется расположение объекта капитального строительства:	87017,0
4.3. Сведения о градостроительном плане земельного участка	
4.3.1.1. Дата:	12.05.2021 года
4.3.1.2. Номер:	РФ-23-4-16-1-01-2021-4597
4.3.1.3. Наименование органа, выдавшего градостроительный план земельного участка:	Управление архитектуры и градостроительства администрации Ейского городского поселения Ейского района
4.4. Условный номер земельного участка (земельных участков) на утвержденной схеме расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории (при необходимости):	-
4.5. Сведения о схеме расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории	
4.5.1. Дата решения:	-
4.5.2. Номер решения:	-
4.5.3. Наименование организации, уполномоченного органа или лица, принявшего решение об утверждении схемы расположения земельного участка или земельных участков:	-
4.6. Информация о документации по планировке территории	
4.6.1. Сведения о проекте планировки территории	
4.6.1.X.1. Дата решения:	29.01.2020 года
4.6.1.X.2. Номер решения:	52
4.6.1.X.3. Наименование организации, уполномоченного органа или лица, принявшего решение об утверждении	Администрация Ейского городского поселения Ейского района

проекта планировки территории:	
4.6.2. Сведения о проекте межевания территории	
4.6.2.X.1. Дата решения:	-
4.6.2.X.2. Номер решения:	-
4.6.2.X.3. Наименование организации, уполномоченного органа или лица, принявшего решение об утверждении проекта межевания территории:	-
Раздел 5. Сведения о проектной документации, типовом архитектурном решении	
5.1. Сведения о разработчике - индивидуальном предпринимателе	
5.1.1. Фамилия:	Пуртов
5.1.2. Имя:	Алексей
5.1.3. Отчество:	Станиславович
5.1.4. ИНН:	041100258949
5.1.5. ОГРНИП:	305230620600058
5.2. Сведения о разработчике - юридическом лице	
5.2.1. Полное наименование:	-
5.2.2. ИНН:	-
5.2.3. ОГРН:	-
5.3. Дата утверждения (при наличии):	-
5.4. Номер (при наличии):	-
5.5. Типовое архитектурное решение объекта капитального строительства, утвержденное для исторического поселения (при наличии)	
5.5.1. Дата:	-
5.5.2. Номер:	-
5.5.3. Наименование документа:	-
5.5.4. Наименование уполномоченного органа, принявшего решение об	-

утверждении типового архитектурного решения:	
Раздел 6. Информация о результатах экспертизы проектной документации и государственной экологической экспертизы	
6.1. Сведения об экспертизе проектной документации	
6.1.X.1. Дата утверждения:	30.01.2024 года
6.1.X.2. Номер:	23-2-1-2-003558-2024
6.1.X.3. Наименование органа или организации, выдавшей положительное заключение экспертизы проектной документации:	Общество с ограниченной ответственностью «Экспертная группа «Союз»
6.2. Сведения о государственной экологической экспертизе	
6.2.X.1. Дата утверждения:	-
6.2.X.2. Номер:	-
6.2.X.3. Наименование органа, утвердившего положительное заключение государственной экологической экспертизы:	-
6.3. Подтверждение соответствия вносимых в проектную документацию изменений требованиям, указанным в части 3.8 статьи 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации	
6.3.1. Дата:	-
6.3.2. Номер:	-
6.3.3. Сведения о лице, утвердившем указанное подтверждение:	-
6.4. Подтверждение соответствия вносимых в проектную документацию изменений требованиям, указанным в части 3.9 статьи 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации	
6.4.1. Дата:	-
6.4.2. Номер:	-
6.4.3. Наименование органа исполнительной власти или организации, проводившей оценку соответствия:	-

Раздел 7. Проектные характеристики объекта капитального строительства	
7.X. Наименование объекта капитального строительства, предусмотренного проектной документацией:	Жилой микрорайон «Мечта» по адресу: Краснодарский край, р-н Ейский, г.Ейск, ул.Армавирская, 204/1. Многоквартирный жилой дом (2 очередь)
7.X.1. Вид объекта капитального строительства:	Здание
7.X.2. Назначение объекта:	Многоквартирный дом
7.X.3. Кадастровый номер реконструируемого объекта капитального строительства:	-
7.X.4. Площадь застройки (кв. м):	1407,0
7.X.4.1. Площадь застройки части объекта капитального строительства (кв. м):	-
7.X.5. Площадь (кв. м):	5632,3
7.X.5.1. Площадь части объекта капитального строительства (кв. м):	-
7.X.6. Площадь нежилых помещений (кв. м):	792,4
7.X.7. Площадь жилых помещений (кв. м):	3960,0
7.X.8. Количество помещений (штук):	126
7.X.9. Количество нежилых помещений (штук):	46
7.X.10. Количество жилых помещений (штук):	80
7.X.11. в том числе квартир (штук):	80 (1-комнатных 48, 2-комнатных 32)
7.X.12. Количество машино-мест (штук):	710 (на весь жилой комплекс)

7.X.13. Количество этажей:	5
7.X.14. в том числе, количество подземных этажей:	1
7.X.15. Вместимость (человек):	-
7.X.16. Высота (м):	15,26
7.X.17. Иные показатели:	
- строительный объем (куб.м):	22515,0
- площадь мест общего пользования (кв.м):	879,9
- площадь лоджий (кв.м):	112,0
- жилая площадь (кв.м):	1649,6
- подсобная площадь (кв.м):	2310,4

Исполняющий обязанности начальника управления архитектуры и градостроительства администрации Ейского городского поселения Ейского района		М.А. Кириллова
должность уполномоченного лица органа (организации), осуществляющего выдачу разрешения на строительство	подпись	инициалы, фамилия

Кому Обществу с ограниченной
(наименование застройщика)
ответственностью «ЭКЗА»
(фамилия, имя, отчество — для граждан,
353684 Краснодарский край
полное наименование организации —
Ейский район, город Ейск,
для юридических лиц), его почтовый индекс
улица Армавирская, дом 206, офис 6
и адрес, адрес электронной почты)

РАЗРЕШЕНИЕ на строительство

Дата 03 декабря 2021 года

№ 23-RU23509111-027-2021

Управление архитектуры и градостроительства

(наименование уполномоченного федерального органа исполнительной власти, или органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации, или органа

администрации Ейского городского поселения Ейского района

местного самоуправления, осуществляющего выдачу разрешения на строительство, Государственная корпорация по атомной энергии «Росатом»)

в соответствии со статьей 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации,
разрешает:

1.	Строительство объекта капитального строительства	V
	Реконструкцию объекта капитального строительства	---
	Работы по сохранению объекта культурного наследия, затрагивающие конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности такого объект	---
	Строительство линейного объекта (объекта капитального строительства, входящего в состав линейного объекта	---
	Реконструкцию линейного объекта (объекта капитального строительства, входящего в состав линейного объекта)	---
2.	Наименование объекта капитального строительства (этапа) в соответствии с проектной документацией	Жилой микрорайон «Мечта» по адресу: Краснодарский край, р-н Ейский, г.Ейск, ул.Армавирская, 204/1. Многоквартирный жилой дом (3 очередь)
	Наименование организации, выдавшей положительное заключение экспертизы проектной документации и в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации, реквизиты приказа об утверждении положительного заключения государственной экологической экспертизы	ООО «Межрегиональный экспертный центр», г.Вологда
	Регистрационный номер и дата выдачи положительного заключения экспертизы проектной документации и в случаях, предусмотренных законодательством Российской	23-2-1-2-057553-2020 от 12.11.2020 г.

	Федерации, реквизиты приказа об утверждении положительного заключения государственной экологической экспертизы	
3.	Кадастровый номер земельного участка (земельных участков), в пределах которого (которых) расположен или планируется расположение объекта капитального строительства	23:42:0701001:40
	Номер кадастрового квартала (кадастровых кварталов), в пределах которого (которых) расположен или планируется расположение объекта капитального строительства	23:42:0701001
	Кадастровый номер реконструируемого объекта капитального строительства	---
3.1.	Сведения о градостроительном плане земельного участка	№ РФ-23-4-16-1-01-2021-4597, подготовлен начальником управления архитектуры и градостроительства администрации Ейского городского поселения Ейского района 12.05.2021 г.
3.2.	Сведения о проекте планировки и проекте межевания территории	---
3.3.	Сведения о проектной документации объекта капитального строительства, планируемого к строительству, реконструкции, проведению работ сохранения объекта культурного наследия, при которых затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объекта	Проектная документация: Индивидуальный предприниматель Пуртов А.С. г.Ейск, 2020 г.
4.	Краткие проектные характеристики для строительства, реконструкции объекта капитального строительства, объекта культурного наследия, если при проведении работ по сохранению объекта культурного наследия затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности такого объекта:	
	Наименование объекта капитального строительства, входящего в состав имущественного комплекса, в соответствии с проектной документацией:	
	Общая площадь (кв. м): без учета балконов	4306,3
	Объем (куб. м):	16305,0
	Количество этажей (шт.):	5
	Количество подземных этажей (шт.):	1
	Площадь застройки (кв. м):	1065,0
	Иные показатели:	
	- жилая площадь (кв. м):	1262,4
	- площадь балконов (кв. м):	90,0
	Количество квартир (шт.):	60 (1-комнатных – 36, 2-комнатных – 24)
	Количество секций (шт.):	3

5.	Адрес (местоположение) объекта:	Россия, Краснодарский край, Ейский муниципальный район, Ейское городское поселение, город Ейск, улица Армавирская, 204/1
6.	Краткие проектные характеристики линейного объекта:	
	Категория (класс):	---
	Протяженность:	---
	Мощность (пропускная способность, грузооборот, интенсивность движения):	---
	Тип (КЛ, ВЛ, КВЛ), уровень напряжения линий электропередачи	---
	Перечень конструктивных элементов, оказывающих влияние на безопасность:	---
	Иные показатели:	---

Срок действия настоящего разрешения — до «03» декабря 2023 года, в соответствии с проектной документацией (раздел 6 «Проект организации строительства» 0209/2018), (часть 19 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации).

Начальник управления
архитектуры и
градостроительства
администрации Ейского
городского поселения
Ейского района

(должность уполномоченного лица органа,
осуществляющего выдачу разрешения на строительство)

(подпись)

А.С. Подвойский

(расшифровка подписи)

«03» декабря 2021 г.



Действие настоящего разрешения
продлено до «03» декабря 2025 г.

Начальник управления
(должность уполномоченного лица органа,
осуществляющего выдачу разрешения на строительство)

(подпись)

А.В. Хашинкин

(расшифровка подписи)

«01» августа 2023 г.



Прошито, пронумеровано и скреплено печатью 3 (три) листа. ВНЕСЕНИЕ ИЗМЕНЕНИЙ В ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ ЖИЛОГО МИКРОРАЙОНА «МЕЧТА»,
расположенного по адресу: КРАСНОДАРСКИЙ КРАЙ, Р-Н ЕЙСКИЙ, Г. ЕЙСК, УЛ. АРМАВИРСКАЯ, 204/1
Главный специалист управления архитектуры
и градостроительства администрации
Ейского городского поселения Ейского района
М.А.Кириллова



РАЗРЕШЕНИЕ НА ВВОД ОБЪЕКТА В ЭКСПЛУАТАЦИЮ

Раздел 1. Реквизиты разрешения на ввод объекта в эксплуатацию	
1.1. Дата разрешения на ввод объекта в эксплуатацию:	30 августа 2024 года
1.2. Номер разрешения на ввод объекта в эксплуатацию:	23-42-12-2024
1.3. Наименование органа (организации):	управление архитектуры и градостроительства администрации Ейского городского поселения Ейского района
1.4. Дата внесения изменений или исправлений:	-
Раздел 2. Информация о застройщике	
2.1. Сведения о физическом лице или индивидуальном предпринимателе:	
2.1.1. Фамилия:	-
2.1.2. Имя:	-
2.1.3. Отчество:	-
2.1.4. ИНН:	-
2.1.5. ОГРНИП:	-
2.2. Сведения о юридическом лице:	
2.3.1. Полное наименование:	общество с ограниченной ответственностью «Экза»
2.3.2. ИНН:	2361016186
2.3.3. ОГРН:	1182375038845
Раздел 3. Информация об объекте капитального строительства	
3.1. Наименование объекта капитального строительства (этапа) в соответствии с проектной документацией:	«Жилой микрорайон «Мечта» по адресу: Краснодарский край, р-н Ейский, г. Ейск, ул. Армавирская, 204/1. Многоквартирный жилой дом (3 очередь)»
3.2. Вид выполненных работ в отношении объекта капитального строительства:	Строительство
3.3. Адрес (местоположение) объекта капитального строительства	
3.3.1. Субъект Российской Федерации:	Краснодарский край
3.3.2. Муниципальный район, муниципальный округ, городской округ или внутригородская территория (для городов федерального значения) в составе субъекта Российской Федерации, федеральная территория:	Ейский муниципальный район
3.3.3. Городское или сельское поселение в составе муниципального района (для муниципального района) или внутригородского района городского округа (за исключением зданий, строений, сооружений, расположенных на федеральных территориях):	Ейское городское поселение
3.3.4. Тип и наименование населенного пункта:	город Ейск
3.3.5. Наименование элемента планировочной структуры:	-
3.3.6. Наименование элемента улично-дорожной сети:	улица Армавирская
3.3.7. Тип и номер здания (сооружения):	дом 204/1, корпус 1
Раздел 4. Информация о земельном участке	
4.1. Кадастровый номер земельного участка (земельных участков), в границах которого (которых) расположен объект капитального строительства:	23:42:0701001:40
Раздел 5. Сведения о разрешении на строительство, на основании которого осуществлялось строительство, реконструкция объекта капитального строительства	
5.1. Дата разрешения на строительство:	03.12.2021
5.2. Номер разрешения на строительство:	23-RU23509111-027-2021
5.3. Наименование органа (организации), выдавшего разрешение на строительство:	управление архитектуры и градостроительства администрации

	Ейского городского поселения Ейского района
Раздел 6. Фактические показатели объекта капитального строительства и сведения о техническом плане	
6.Х. Наименование объекта капитального строительства, предусмотренного проектной документацией:	«Жилой микрорайон «Мечта» по адресу: Краснодарский край, р-н Ейский, г. Ейск, ул. Армавирская, 204/1. Многоквартирный жилой дом (3 очередь)»
6.Х.1. Вид объекта капитального строительства:	здание
6.Х.2. Назначение объекта:	жилое
6.Х.3. Кадастровый номер реконструированного объекта капитального строительства:	-
6.Х.4. Площадь застройки (кв. м):	1065,0
6.Х.4.1. Площадь застройки части объекта капитального строительства (кв. м):	-
6.Х.5. Площадь (кв. м):	4210,3
6.Х.5.1. Площадь части объекта капитального строительства (кв. м):	-
6.Х.6. Площадь нежилых помещений (кв. м):	558,8
6.Х.7. Общая площадь жилых помещений (с учетом балконов, лоджий, веранд и террас) (кв. м):	-
6.Х.7.1. Общая площадь жилых помещений (за исключением балконов, лоджий, веранд и террас) (кв. м):	3002,70
6.Х.8. Количество помещений (штук):	63
6.Х.9. Количество нежилых помещений (штук):	3
6.Х.10. Количество жилых помещений (штук):	60
6.Х.11. в том числе квартир (штук):	60
6.Х.12. Количество машино-мест (штук):	-
6.Х.13. Количество этажей:	5
6.Х.14. в том числе, количество подземных этажей:	1
6.Х.15. Вместимость (человек):	-
6.Х.16. Высота (м):	15,53
6.Х.17. Класс энергетической эффективности (при наличии):	С (повышенный)
6.Х.18. Иные показатели:	
Строительный объём здания (куб. м), в т.ч.:	16305,0
подземной части (куб. м):	2673,0
Общая площадь без учёта лоджий (кв.м.):	4210,3
Площадь лоджий (кв.м.):	87,2
Количество однокомнатных квартир (шт.):	36
Количество двухкомнатных квартир (шт.):	24
Количество секций (шт.):	3
Подсобная площадь (кв.м.):	1749,1
Площадь мест общего пользования (кв.м.):	648,8
Жилая площадь (кв.м.):	1253,6
6.Х.19. Дата подготовки технического плана:	12 марта 2024 года
6.Х.20. Страховой номер индивидуального лицевого счета кадастрового инженера, подготовившего технический план:	08156844991

Исполняющий обязанности начальника управления архитектуры и градостроительства администрации Ейского городского поселения Ейского района		Д.А. Ермак
должность уполномоченного лица органа (организации), осуществляющего выдачу разрешения на ввод объекта в эксплуатацию	подпись	инициалы, фамилия

Пронумеровано, прошито
и скреплено печатью

ЛИСТОВ

РАЗРЕШЕНИЕ НА СТРОИТЕЛЬСТВО

Раздел 1. Реквизиты разрешения на строительство	
1.1. Дата разрешения на строительство:	23.01.2023 года
1.2. Номер разрешения на строительство:	23-42-1-2023
1.3. Наименование органа (организации):	Управление архитектуры и градостроительства администрации Ейского городского поселения Ейского района
1.4. Срок действия настоящего разрешения:	23.01.2025 года
1.5. Дата внесения изменений или исправлений:	-
Раздел 2. Информация о застройщике	
2.1. Сведения о физическом лице или индивидуальном предпринимателе	
2.1.1. Фамилия:	-
2.1.2. Имя:	-
2.1.3. Отчество:	-
2.1.4. ИНН:	-
2.1.5. ОГРНИП:	-
2.2. Сведения о юридическом лице	
2.2.1. Полное наименование:	Общество с ограниченной ответственностью «ЭКЗА»
2.2.2. ИНН:	2361016186
2.2.3. ОГРН:	1182375038845
Раздел 3. Информация об объекте капитального строительства	
3.1. Наименование объекта капитального	Жилой микрорайон

строительства (этапа) в соответствии с проектной документацией:	«Мечта» по адресу: Краснодарский край, р-н Ейский, г.Ейск, ул.Армавирская, 204/1. Многоквартирный жилой дом (6 очередь)
3.2. Вид выполняемых работ в отношении объекта капитального строительства в соответствии с проектной документацией:	Строительство
3.3. Адрес (местоположение) объекта капитального строительства	
3.3.1. Субъект Российской Федерации:	Краснодарский край
3.3.2. Муниципальный район, муниципальный округ, городской округ или внутригородская территория (для городов федерального значения) в составе субъекта Российской Федерации, федеральная территория:	Ейский муниципальный район
3.3.3. Городское или сельское поселение в составе муниципального района (для муниципального района) или внутригородского района городского округа (за исключением зданий, строений, сооружений, расположенных на федеральных территориях):	Ейское городское поселение
3.3.4. Тип и наименование населенного пункта:	город Ейск
3.3.5. Наименование элемента планировочной структуры:	-
3.3.6. Наименование элемента улично-дорожной сети:	улица Армавирская
3.3.7. Тип и номер здания (сооружения):	дом 204/1
Раздел 4. Информация о земельном участке	
4.1. Кадастровый номер земельного участка (земельных участков), в границах которого (которых) расположен или планируется расположение объекта капитального	23:42:0701001:40

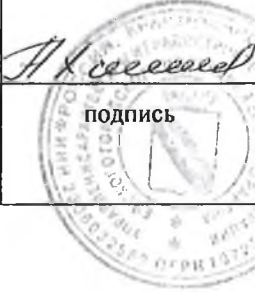
строительства:	.
4.2. Площадь земельного участка (земельных участков), в границах которого (которых) расположен или планируется расположение объекта капитального строительства:	87017,0
4.3. Сведения о градостроительном плане земельного участка	
4.3.1.1. Дата:	12.05.2021 года
4.3.1.2. Номер:	РФ-23-4-16-1-01-2021-4597
4.3.1.3. Наименование органа, выдавшего градостроительный план земельного участка:	Управление архитектуры и градостроительства администрации Ейского городского поселения Ейского района
4.4. Условный номер земельного участка (земельных участков) на утвержденной схеме расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории (при необходимости):	-
4.5. Сведения о схеме расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории	
4.5.1. Дата решения:	-
4.5.2. Номер решения:	-
4.5.3. Наименование организации, уполномоченного органа или лица, принявшего решение об утверждении схемы расположения земельного участка или земельных участков:	-
4.6. Информация о документации по планировке территории	
4.6.1. Сведения о проекте планировки территории	
4.6.1.X.1. Дата решения:	29.01.2020 года
4.6.1.X.2. Номер решения:	52
4.6.1.X.3. Наименование организации, уполномоченного органа или лица, принявшего решение об утверждении	Администрация Ейского городского поселения Ейского района

проекта планировки территории:	
4.6.2. Сведения о проекте межевания территории	
4.6.2.X.1. Дата решения:	-
4.6.2.X.2. Номер решения:	-
4.6.2.X.3. Наименовании организации, уполномоченного органа или лица, принявшего решение об утверждении проекта межевания территории:	-
Раздел 5. Сведения о проектной документации, типовом архитектурном решении	
5.1. Сведения о разработчике - индивидуальном предпринимателе	
5.1.1. Фамилия:	Пуртов
5.1.2. Имя:	Алексей
5.1.3. Отчество:	Станиславович
5.1.4. ИНН:	041100258949
5.1.5. ОГРНИП:	305230620600058
5.2. Сведения о разработчике - юридическом лице	
5.2.1. Полное наименование:	-
5.2.2. ИНН:	-
5.2.3. ОГРН:	-
5.3. Дата утверждения (при наличии):	-
5.4. Номер (при наличии):	-
5.5. Типовое архитектурное решение объекта капитального строительства, утвержденное для исторического поселения (при наличии)	
5.5.1. Дата:	-
5.5.2. Номер:	-
5.5.3. Наименование документа:	-
5.5.4. Наименование уполномоченного органа, принявшего решение об	-

утверждении типового архитектурного решения:	
Раздел 6. Информация о результатах экспертизы проектной документации и государственной экологической экспертизы	
6.1. Сведения об экспертизе проектной документации	
6.1.X.1. Дата утверждения:	11.01.2023 года
6.1.X.2. Номер:	23-2-1-2-000594-2023
6.1.X.3. Наименование органа или организации, выдавшей положительное заключение экспертизы проектной документации:	Общество с ограниченной ответственностью «Экспертная группа «Союз»
6.2. Сведения о государственной экологической экспертизе	
6.2.X.1. Дата утверждения:	-
6.2.X.2. Номер:	-
6.2.X.3. Наименование органа, утвердившего положительное заключение государственной экологической экспертизы:	-
6.3. Подтверждение соответствия вносимых в проектную документацию изменений требованиям, указанным в части 3.8 статьи 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации	
6.3.1. Дата:	-
6.3.2. Номер:	-
6.3.3. Сведения о лице, утвердившем указанное подтверждение:	-
6.4. Подтверждение соответствия вносимых в проектную документацию изменений требованиям, указанным в части 3.9 статьи 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации	
6.4.1. Дата:	-
6.4.2. Номер:	-
6.4.3. Наименование органа исполнительной власти или организации, проводившей оценку соответствия:	-

Раздел 7. Проектные характеристики объекта капитального строительства	
7.X. Наименование объекта капитального строительства, предусмотренного проектной документацией:	Жилой микрорайон «Мечта» по адресу: Краснодарский край, р-н Ейский, г.Ейск, ул.Армавирская, 204/1. Многоквартирный жилой дом (6 очередь)
7.X.1. Вид объекта капитального строительства:	Здание
7.X.2. Назначение объекта:	Многоквартирный дом
7.X.3. Кадастровый номер реконструируемого объекта капитального строительства:	-
7.X.4. Площадь застройки (кв. м):	1407,0
7.X.4.1. Площадь застройки части объекта капитального строительства (кв. м):	-
7.X.5. Площадь (кв. м):	5632,3
7.X.5.1. Площадь части объекта капитального строительства (кв. м):	-
7.X.6. Площадь нежилых помещений (кв. м):	792,4
7.X.7. Площадь жилых помещений (кв. м):	3960,0
7.X.8. Количество помещений (штук):	126
7.X.9. Количество нежилых помещений (штук):	46
7.X.10. Количество жилых помещений (штук):	80
7.X.11. в том числе квартир (штук):	80 (1-комнатных 48, 2-комнатных 32)
7.X.12. Количество машино-мест (штук):	-

7.X.13. Количество этажей:	5
7.X.14. в том числе, количество подземных этажей:	1
7.X.15. Вместимость (человек):	-
7.X.16. Высота (м):	17,45
7.X.17. Иные показатели:	
- строительный объем (куб.м):	22515,0
- площадь мест общего пользования (кв.м):	879,9
- площадь лоджий (кв.м):	112,0
- жилая площадь (кв.м):	1649,6
- подсобная площадь (кв.м):	2310,4

Начальник управления архитектуры и градостроительства администрации Ейского городского поселения Ейского района		А.В. Халипкин
должность уполномоченного лица органа (организации), осуществляющего выдачу разрешения на строительство	подпись	инициалы, фамилия

РАЗРЕШЕНИЕ НА СТРОИТЕЛЬСТВО

Раздел 1. Реквизиты разрешения на строительство	
1.1. Дата разрешения на строительство:	22.08.2023 года
1.2. Номер разрешения на строительство:	23-42-22-2023
1.3. Наименование органа (организации):	Управление архитектуры и градостроительства администрации Ейского городского поселения Ейского района
1.4. Срок действия настоящего разрешения:	22.08.2025 года
1.5. Дата внесения изменений или исправлений:	-
Раздел 2. Информация о застройщике	
2.1. Сведения о физическом лице или индивидуальном предпринимателе	
2.1.1. Фамилия:	-
2.1.2. Имя:	-
2.1.3. Отчество:	-
2.1.4. ИНН:	-
2.1.5. ОГРНИП:	-
2.2. Сведения о юридическом лице	
2.2.1. Полное наименование:	Общество с ограниченной ответственностью «ЭКЗА»
2.2.2. ИНН:	2361016186
2.2.3. ОГРН:	1182375038845
Раздел 3. Информация об объекте капитального строительства	
3.1. Наименование объекта капитального	Жилой микрорайон

строительства (этапа) в соответствии с проектной документацией:	«Мечта» по адресу: Краснодарский край, р-н Ейский, г.Ейск, ул.Армавирская, 204/1. Многоквартирный жилой дом (7 очередь)
3.2. Вид выполняемых работ в отношении объекта капитального строительства в соответствии с проектной документацией:	Строительство
3.3. Адрес (местоположение) объекта капитального строительства	
3.3.1. Субъект Российской Федерации:	Краснодарский край
3.3.2. Муниципальный район, муниципальный округ, городской округ или внутригородская территория (для городов федерального значения) в составе субъекта Российской Федерации, федеральная территория:	Ейский муниципальный район
3.3.3. Городское или сельское поселение в составе муниципального района (для муниципального района) или внутригородского района городского округа (за исключением зданий, строений, сооружений, расположенных на федеральных территориях):	Ейское городское поселение
3.3.4. Тип и наименование населенного пункта:	город Ейск
3.3.5. Наименование элемента планировочной структуры:	-
3.3.6. Наименование элемента улично-дорожной сети:	улица Армавирская
3.3.7. Тип и номер здания (сооружения):	дом 204/1
Раздел 4. Информация о земельном участке	
4.1. Кадастровый номер земельного участка (земельных участков), в границах которого (которых) расположен или планируется расположение объекта капитального	23:42:0701001:40

строительства:	
4.2. Площадь земельного участка (земельных участков), в границах которого (которых) расположен или планируется расположение объекта капитального строительства:	87017,0
4.3. Сведения о градостроительном плане земельного участка	
4.3.1.1. Дата:	12.05.2021 года
4.3.1.2. Номер:	РФ-23-4-16-1-01-2021-4597
4.3.1.3. Наименование органа, выдавшего градостроительный план земельного участка:	Управление архитектуры и градостроительства администрации Ейского городского поселения Ейского района
4.4. Условный номер земельного участка (земельных участков) на утвержденной схеме расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории (при необходимости):	-
4.5. Сведения о схеме расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории	
4.5.1. Дата решения:	-
4.5.2. Номер решения:	-
4.5.3. Наименование организации, уполномоченного органа или лица, принявшего решение об утверждении схемы расположения земельного участка или земельных участков:	-
4.6. Информация о документации по планировке территории	
4.6.1. Сведения о проекте планировки территории	
4.6.1.X.1. Дата решения:	29.01.2020 года
4.6.1.X.2. Номер решения:	52
4.6.1.X.3. Наименование организации, уполномоченного органа или лица, принявшего решение об утверждении	Администрация Ейского городского поселения Ейского района

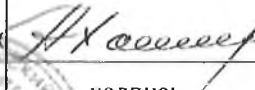
проекта планировки территории:	
4.6.2. Сведения о проекте межевания территории	
4.6.2.X.1. Дата решения:	-
4.6.2.X.2. Номер решения:	-
4.6.2.X.3. Наименование организации, уполномоченного органа или лица, принявшего решение об утверждении проекта межевания территории:	-
Раздел 5. Сведения о проектной документации, типовом архитектурном решении	
5.1. Сведения о разработчике - индивидуальном предпринимателе	
5.1.1. Фамилия:	Пуртов
5.1.2. Имя:	Алексей
5.1.3. Отчество:	Станиславович
5.1.4. ИНН:	041100258949
5.1.5. ОГРНИП:	305230620600058
5.2. Сведения о разработчике - юридическом лице	
5.2.1. Полное наименование:	-
5.2.2. ИНН:	-
5.2.3. ОГРН:	-
5.3. Дата утверждения (при наличии):	-
5.4. Номер (при наличии):	-
5.5. Типовое архитектурное решение объекта капитального строительства, утвержденное для исторического поселения (при наличии)	
5.5.1. Дата:	-
5.5.2. Номер:	-
5.5.3. Наименование документа:	-
5.5.4. Наименование уполномоченного органа, принявшего решение об	-

утверждении типового архитектурного решения:	
Раздел 6. Информация о результатах экспертизы проектной документации и государственной экологической экспертизы	
6.1. Сведения об экспертизе проектной документации	
6.1.X.1. Дата утверждения:	14.08.2023 года
6.1.X.2. Номер:	23-2-1-2-047326-2023
6.1.X.3. Наименование органа или организации, выдавшей положительное заключение экспертизы проектной документации:	Общество с ограниченной ответственностью «Экспертная группа «Союз»
6.2. Сведения о государственной экологической экспертизе	
6.2.X.1. Дата утверждения:	-
6.2.X.2. Номер:	-
6.2.X.3. Наименование органа, утвердившего положительное заключение государственной экологической экспертизы:	-
6.3. Подтверждение соответствия вносимых в проектную документацию изменений требованиям, указанным в части 3.8 статьи 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации	
6.3.1. Дата:	-
6.3.2. Номер:	-
6.3.3. Сведения о лице, утвердившем указанное подтверждение:	-
6.4. Подтверждение соответствия вносимых в проектную документацию изменений требованиям, указанным в части 3.9 статьи 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации	
6.4.1. Дата:	-
6.4.2. Номер:	-
6.4.3. Наименование органа исполнительной власти или организации, проводившей оценку соответствия:	-

Раздел 7. Проектные характеристики объекта капитального строительства	
7.X. Наименование объекта капитального строительства, предусмотренного проектной документацией:	Жилой микрорайон «Мечта» по адресу: Краснодарский край, р-н Ейский, г.Ейск, ул.Армавирская, 204/1. Многоквартирный жилой дом (7 очередь)
7.X.1. Вид объекта капитального строительства:	Здание
7.X.2. Назначение объекта:	Многоквартирный дом
7.X.3. Кадастровый номер реконструируемого объекта капитального строительства:	-
7.X.4. Площадь застройки (кв. м):	1407,0
7.X.4.1. Площадь застройки части объекта капитального строительства (кв. м):	-
7.X.5. Площадь (кв. м):	5632,3
7.X.5.1. Площадь части объекта капитального строительства (кв. м):	-
7.X.6. Площадь нежилых помещений (кв. м):	792,4
7.X.7. Площадь жилых помещений (кв. м):	3960,0
7.X.8. Количество помещений (штук):	126
7.X.9. Количество нежилых помещений (штук):	46
7.X.10. Количество жилых помещений (штук):	80
7.X.11. в том числе квартир (штук):	80 (1-комнатных 48, 2-комнатных 32)
7.X.12. Количество машино-мест (штук):	-

Стр. 7

7.X.13. Количество этажей:	5
7.X.14. в том числе, количество подземных этажей:	1
7.X.15. Вместимость (человек):	-
7.X.16. Высота (м):	15,26
7.X.17. Иные показатели: - строительный объем (куб.м): - площадь мест общего пользования (кв.м): - площадь лоджий (кв.м): - жилая площадь (кв.м): - подсобная площадь (кв.м):	22515,0 879,9 112,0 1649,6 2310,4

Начальник управления архитектуры и градостроительства администрации Ейского городского поселения Ейского района		А.В. Халипкин
должность уполномоченного лица органа (организации), осуществляющего выдачу разрешения на строительство	подпись	инициалы, фамилия



РАЗРЕШЕНИЕ НА СТРОИТЕЛЬСТВО

Раздел 1. Реквизиты разрешения на строительство	
1.1. Дата разрешения на строительство:	28.12.2023 года
1.2. Номер разрешения на строительство:	23-42-33-2023
1.3. Наименование органа (организации):	Управление архитектуры и градостроительства администрации Ейского городского поселения Ейского района
1.4. Срок действия настоящего разрешения:	28.12.2025 года
1.5. Дата внесения изменений или исправлений:	-
Раздел 2. Информация о застройщике	
2.1. Сведения о физическом лице или индивидуальном предпринимателе	
2.1.1. Фамилия:	-
2.1.2. Имя:	-
2.1.3. Отчество:	-
2.1.4. ИНН:	-
2.1.5. ОГРНИП:	-
2.2. Сведения о юридическом лице	
2.2.1. Полное наименование:	Общество с ограниченной ответственностью «ЭКЗА»
2.2.2. ИНН:	2361016186
2.2.3. ОГРН:	1182375038845
Раздел 3. Информация об объекте капитального строительства	
3.1. Наименование объекта капитального	Жилой микрорайон

строительства (этапа) в соответствии с проектной документацией:	«Мечта» по адресу: Краснодарский край, р-н Ейский, г.Ейск, ул.Армавирская, 204/1. Многоквартирный жилой дом (10 очередь)
3.2. Вид выполняемых работ в отношении объекта капитального строительства в соответствии с проектной документацией:	Строительство
3.3. Адрес (местоположение) объекта капитального строительства	
3.3.1. Субъект Российской Федерации:	Краснодарский край
3.3.2. Муниципальный район, муниципальный округ, городской округ или внутригородская территория (для городов федерального значения) в составе субъекта Российской Федерации, федеральная территория:	Ейский муниципальный район
3.3.3. Городское или сельское поселение в составе муниципального района (для муниципального района) или внутригородского района городского округа (за исключением зданий, строений, сооружений, расположенных на федеральных территориях):	Ейское городское поселение
3.3.4. Тип и наименование населенного пункта:	город Ейск
3.3.5. Наименование элемента планировочной структуры:	-
3.3.6. Наименование элемента улично-дорожной сети:	улица Армавирская
3.3.7. Тип и номер здания (сооружения):	дом 204/1
Раздел 4. Информация о земельном участке	
4.1. Кадастровый номер земельного участка (земельных участков), в границах которого (которых) расположен или планируется расположение объекта капитального	23:42:0701001:40

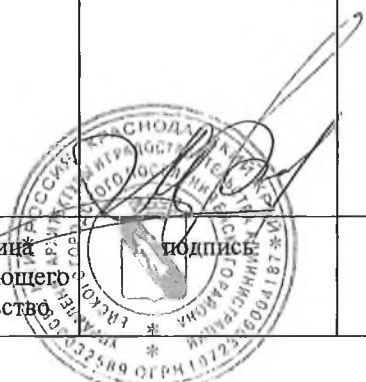
строительства:	.
4.2. Площадь земельного участка (земельных участков), в границах которого (которых) расположен или планируется расположение объекта капитального строительства:	87017,0
4.3. Сведения о градостроительном плане земельного участка	
4.3.1.1. Дата:	12.05.2021 года
4.3.1.2. Номер:	РФ-23-4-16-1-01-2021-4597
4.3.1.3. Наименование органа, выдавшего градостроительный план земельного участка:	Управление архитектуры и градостроительства администрации Ейского городского поселения Ейского района
4.4. Условный номер земельного участка (земельных участков) на утвержденной схеме расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории (при необходимости):	-
4.5. Сведения о схеме расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории	
4.5.1. Дата решения:	-
4.5.2. Номер решения:	-
4.5.3. Наименование организации, уполномоченного органа или лица, принявшего решение об утверждении схемы расположения земельного участка или земельных участков:	-
4.6. Информация о документации по планировке территории	
4.6.1. Сведения о проекте планировки территории	
4.6.1.X.1. Дата решения:	29.01.2020 года
4.6.1.X.2. Номер решения:	52
4.6.1.X.3. Наименование организации, уполномоченного органа или лица, принявшего решение об утверждении	Администрация Ейского городского поселения Ейского района

проекта планировки территории:	.
4.6.2. Сведения о проекте межевания территории	
4.6.2.X.1. Дата решения:	-
4.6.2.X.2. Номер решения:	-
4.6.2.X.3. Наименование организации, уполномоченного органа или лица, принявшего решение об утверждении проекта межевания территории:	-
Раздел 5. Сведения о проектной документации, типовом архитектурном решении	
5.1. Сведения о разработчике - индивидуальном предпринимателе	
5.1.1. Фамилия:	Пуртов
5.1.2. Имя:	Алексей
5.1.3. Отчество:	Станиславович
5.1.4. ИНН:	041100258949
5.1.5. ОГРНИП:	305230620600058
5.2. Сведения о разработчике - юридическом лице	
5.2.1. Полное наименование:	-
5.2.2. ИНН:	-
5.2.3. ОГРН:	-
5.3. Дата утверждения (при наличии):	-
5.4. Номер (при наличии):	-
5.5. Типовое архитектурное решение объекта капитального строительства, утвержденное для исторического поселения (при наличии)	
5.5.1. Дата:	-
5.5.2. Номер:	-
5.5.3. Наименование документа:	-
5.5.4. Наименование уполномоченного органа, принявшего решение об	-

утверждении типового архитектурного решения:	
Раздел 6. Информация о результатах экспертизы проектной документации и государственной экологической экспертизы	
6.1. Сведения об экспертизе проектной документации	
6.1.X.1. Дата утверждения:	30.11.2023 года
6.1.X.2. Номер:	23-2-1-2-073317-2023
6.1.X.3. Наименование органа или организации, выдавшей положительное заключение экспертизы проектной документации:	Общество с ограниченной ответственностью «Экспертная группа «Союз»
6.2. Сведения о государственной экологической экспертизе	
6.2.X.1. Дата утверждения:	-
6.2.X.2. Номер:	-
6.2.X.3. Наименование органа, утвердившего положительное заключение государственной экологической экспертизы:	-
6.3. Подтверждение соответствия вносимых в проектную документацию изменений требованиям, указанным в части 3.8 статьи 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации	
6.3.1. Дата:	-
6.3.2. Номер:	-
6.3.3. Сведения о лице, утвердившем указанное подтверждение:	-
6.4. Подтверждение соответствия вносимых в проектную документацию изменений требованиям, указанным в части 3.9 статьи 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации	
6.4.1. Дата:	-
6.4.2. Номер:	-
6.4.3. Наименование органа исполнительной власти или организации, проводившей оценку соответствия:	-

Раздел 7. Проектные характеристики объекта капитального строительства	
7.X. Наименование объекта капитального строительства, предусмотренного проектной документацией:	Жилой микрорайон «Мечта» по адресу: Краснодарский край, р-н Ейский, г.Ейск, ул.Армавирская, 204/1. Многоквартирный жилой дом (10 очередь)
7.X.1. Вид объекта капитального строительства:	Здание
7.X.2. Назначение объекта:	Многоквартирный дом
7.X.3. Кадастровый номер реконструируемого объекта капитального строительства:	-
7.X.4. Площадь застройки (кв. м):	1407,0
7.X.4.1. Площадь застройки части объекта капитального строительства (кв. м):	-
7.X.5. Площадь (кв. м):	5632,3
7.X.5.1. Площадь части объекта капитального строительства (кв. м):	-
7.X.6. Площадь нежилых помещений (кв. м):	792,4
7.X.7. Площадь жилых помещений (кв. м):	3960,0
7.X.8. Количество помещений (штук):	126
7.X.9. Количество нежилых помещений (штук):	46
7.X.10. Количество жилых помещений (штук):	80
7.X.11. в том числе квартир (штук):	80 (1-комнатных 48, 2-комнатных 32)
7.X.12. Количество машино-мест (штук):	-

7.X.13. Количество этажей:	5
7.X.14. в том числе, количество подземных этажей:	1
7.X.15. Вместимость (человек):	-
7.X.16. Высота (м):	15,26
7.X.17. Иные показатели:	
- строительный объем (куб.м):	22515,0
- площадь мест общего пользования (кв.м):	879,9
- площадь лоджий (кв.м):	112,0
- жилая площадь (кв.м):	1649,6
- подсобная площадь (кв.м):	2310,4

Исполняющий обязанности начальника управления архитектуры и градостроительства администрации Ейского городского поселения Ейского района		М.А. Кириллова
должность уполномоченного лица органа (организации), осуществляющего выдачу разрешения на строительство	подпись	инициалы, фамилия



РАСПОРЯЖЕНИЕ

НАЧАЛЬНИКА УПРАВЛЕНИЯ АРХИТЕКТУРЫ И ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВА АДМИНИСТРАЦИИ ЕЙСКОГО ГОРОДСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ ЕЙСКОГО РАЙОНА

от 17.01.2022.

№ 12

г. Ейск

О внесении изменений в разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 30 декабря 2021 года № 23-RU23509111-003-2020

Руководствуясь Градостроительным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 6 октября 2003 года № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Положением об управлении архитектуры и градостроительства администрации Ейского городского поселения Ейского района, на основании уведомления межмуниципального отдела по Ейскому и Щербиновскому районам Управления Росреестра по Краснодарскому краю о приостановлении государственного кадастрового учета от 13 января 2022 года:

1. Внести изменения в разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 30 декабря 2021 года №23-RU23509111-003-2020 объекта «Жилой микрорайон «Мечта» по адресу: Краснодарский край, р-н Ейский, г.Ейск, ул.Армавирская, 204/1. Многоквартирный жилой дом (1 очередь)», дополнив пункт 1 «Общие показатели вводимого в эксплуатацию объекта» раздела II «Сведения об объекте капитального строительства» строкой следующего содержания:

«площадь нежилых помещений, общего имущества в многоквартирном доме – 1299,6 кв.м.».

2. Распоряжение вступает в силу со дня его подписания.

Начальник управления архитектуры
и градостроительства администрации
Ейского городского поселения Ейского района



А.С. Подвойский



Акционерное общество
«Газпром газораспределение Краснодар»
(АО «Газпром газораспределение Краснодар»)

ул. Строителей, д. 23, г. Краснодар,
Краснодарский край, Российская Федерация, 350051
тел.: +7 (961) 279-38-11, факс: +7 (961) 224-48-62
e-mail: kkr@gazpromk.ru
ОКПО 03322313, ОГРН 1022301189790, ИНН 2308021656, КПП 230901001

01.06.2022 № 1-ВВ от 19-04-22/1668

на № _____ от _____

Директору ООО «Экза»

Н.А. Алинезову

353680, Краснодарский край,
Ейский район, г. Ейск,
пер. Строителей, 204/1

О внесении изменений в технические условия

Уважаемый Нияз Акрамович!

В соответствии с Вашим обращением от 30.05.2022 г № 08-000000671 АО «Газпром газораспределение Краснодар» вносит в технические условия от 23.10.2020 г. № ТУ-СА-01/1-04-23/3265 на подключение (технологическое присоединение) к сети газораспределения объекта капитального строительства «Жилой микрорайон «Мечта» (жилые дома 1-8 этапы строительства в том числе детский сад)», расположенного (проектируемого) по адресу: Краснодарский край, Ейский район, г. Ейск, ул. Армавирская, 204/1, на земельном участке с кадастровым номером 23:42:0701001:40, следующие изменения.

1) Пункт 4 «Максимальная нагрузка (часовой расход газа)» читать в следующей редакции:

- 1266,26 куб. метров в час, в том числе:

1-ый этап строительства лит. F1-F3 – 62,366 куб. метров в час;

2-ой этап строительства лит. E1- E3– 62,366 куб. метров в час;

3-ий этап строительства лит. C1-C4; лит. D1-D4 – 166,364 куб. метров в час;

4-ый этап строительства лит. A1-A4; лит. B1-B4; офис – 172,964 куб. метров в час;

5-ый этап строительства лит. G1-G4; лит. L1-L3; лит. H1-H3 – 207,914 куб. метров в час;

6-ой этап строительства лит. M1-M3; лит. K1-K4; лит. I1-I4– 228,73 куб. метров в час;

7-ой этап строительства лит. N1-N3; лит. P1-P3; лит. R1-R2; лит. O1-O3 – 228,638 куб. метров в час;

8-ой этап строительства лит. S1-S4; детский сад – 136,922 куб. метров в час.

2) п. 9.6.4. «Установку газоиспользующего оборудования» читать в следующей редакции:

1-ый этап строительства:

лит. F1-F3 60 квартирный ж.д. (1/1):

- отопительный прибор мощностью 10 кВт каждый, 60 шт.





ЭКЗА»

Алинёзов

- ПГ-4- 60 шт.

2-ой этап строительства:

лит. Е1- Е3 60 квартирный ж.д. (№1/3):

- отопительный прибор мощностью не более 10 кВт каждый - 60 шт.;

- ПГ-4- 60 шт.

3-ий этап строительства:

лит.С1-С4 80 квартирный ж.д. (1/6):

- отопительный прибор мощностью не более 10 кВт каждый - 80 шт.;

- ПГ-4- 80 шт.

лит.Д1-Д4 80 квартирный ж.д. (1/7):

- отопительный прибор мощностью не более 10 кВт каждый - 80 шт.;

- ПГ-4- 80 шт.

4-ый этап строительства:

лит.А1-А4 80 квартирный ж.д. (1/4):

- отопительный прибор мощностью не более 10 кВт каждый - 80 шт.;

- ПГ-4- 80 шт.

лит.В1-В4 80 квартирный ж.д. (1/10):

- отопительный прибор мощностью не более 10 кВт каждый - 80 шт.;

- ПГ-4- 80 шт.

Офис:

- отопительный прибор мощностью не более 65 кВт каждый - 1 шт.

5-ый этап строительства:

лит.Г1-Г4 80 квартирный ж.д. (1/2):

- отопительный прибор мощностью не более 10 кВт каждый - 80 шт.;

- ПГ-4- 80 шт.

лит.Л1-Л3 60 квартирный ж.д. (1/11):

- отопительный прибор мощностью не более 10 кВт каждый - 60 шт.;

- ПГ-4- 60 шт.

лит.Н1-Н3 60 квартирный ж.д. (1/5):

- отопительный прибор мощностью не более 10 кВт каждый - 60 шт.;

- ПГ-4- 60 шт.

6-ой этап строительства:

лит.М1-М3 60 квартирный ж.д. (1/12):

- отопительный прибор мощностью не более 10 кВт каждый - 60 шт.;

- ПГ-4- 60 шт.

лит.К1-К4 80 квартирный ж.д. (1/9):

- отопительный прибор мощностью не более 10 кВт каждый - 80 шт.;

- ПГ-4- 80 шт.

лит.І1-І4 80 квартирный ж.д. (1/8):

- отопительный прибор мощностью не более 10 кВт каждый - 80 шт.;

- ПГ-4- 80 шт.

7-ой этап строительства:

лит.N1-N3 60 квартирный ж.д. (1/14):

- отопительный прибор мощностью не более 10 кВт каждый - 60 шт.;

- ПГ-4- 60 шт.
лит.Р1-Р3 60 квартирный ж.д. (1/13):
- отопительный прибор мощностью не более 10 кВт каждый - 60 шт.;
- ПГ-4- 60 шт.
лит.Р1-Р2 40 квартирный ж.д. (1/15):
- отопительный прибор мощностью не более 10 кВт каждый - 40 шт.;
- ПГ-4- 40 шт.
лит.О1-О3 60 квартирный ж.д. (1/16):
- отопительный прибор мощностью не более 10 кВт каждый - 60 шт.;
- ПГ-4- 60 шт.

8-ой этап строительства:

- лит.С1-С4 80 квартирный ж.д.(1/17):
- отопительный прибор мощностью не более 10 кВт каждый - 80 шт.;
- ПГ-4- 80 шт.

Детский сад:

- отопительный прибор мощностью не более 240 кВт каждый - 2 шт.

**Данное письмо считать неотъемлемой частью технических условий
АО «Газпром газораспределение Краснодар» № ТУ-СА-01/1-04-23/3265
от 23.10.2020 г.**

Заместитель главного инженера

В.Е. Вершинин



О.Е. Мотлохова
88612793586



Приложение № 1 к договору о подключении
№ ТП-46-08/10р/11П/435/20 от 29.10.2020

Акционерное общество
«Газпром газораспределение Краснодар»
(АО «Газпром газораспределение Краснодар»)

ул. Строителей, д. 23, г. Краснодар.
Краснодарский край, Российская Федерация, 350051
тел.: +7 (861) 279-36-11, факс: +7 (861) 224-46-62
e-mail: kkr@gazpromgk.ru

ОКПО 03322313, ОГРН 1022301189790, ИНН 2308021656, КПП 230801001

23.10.2020 № ТЧ-СА-04/1-04-13/3265
на № _____ от _____

ТЕХНИЧЕСКИЕ УСЛОВИЯ на подключение (технологическое присоединение) объекта капитального строительства к сети газораспределения

1. Газораспределительная организация: АО «Газпром газораспределение Краснодар».
2. Заявитель: ООО «Экза».
3. Объект капитального строительства: «жилой микрорайон «Мечта» (жилые дома 1-8 этапы строительства, в том числе детский сад), расположенный (проектируемый): Краснодарский край, Ейский район, г. Ейск, ул. Армавирская, 204/1, на земельном участке с кадастровым номером 23:42:0701001:40.
4. Максимальная нагрузка (часовой расход газа) 1266,26 куб. метров в час.
5. Давление газа в точке подключения:
Максимальное: 0,6 МПа;
Фактическое (расчетное): 0,4 МПа.
6. Информация о газопроводе в точке подключения:
Информация о расположении газопровода, диаметре и материале трубы будет направлена АО «Газпром газораспределение Краснодар» дополнительно после разработки проекта.
7. Срок подключения (технологического присоединения) к сети газораспределения объекта капитального строительства **730 дней**.
8. Основные инженерно-технические и общие требования к проектной документации в случае, предусмотренном законодательством РФ.
- 8.1. Газоснабжение осуществить согласно проекту. Проект выполнить силами специализированной проектной организации, в соответствии с требованиями действующих нормативных документов.
9. Другие условия подключения, включая точку подключения:
 - 9.1. После выполнения проектных работ предоставить проект в газораспределительную организацию для проверки выполнения технических условий.
 - 9.2. Строительно-монтажные работы должны выполняться организациями, допущенными к выполнению данных работ в установленном порядке.

9.3. Предусмотренные проектом технические устройства должны иметь сертификаты соответствия, эксплуатационно-техническую документацию, а трубы-сертификаты заводов-изготовителей.

9.4. Предусмотреть охранные зоны газопровода и ПРГ в соответствии с «Правилами охраны газораспределительных сетей».

9.5. Перечень мероприятий по подключению выполняемых Исполнителем:

9.5.1. Осуществление мониторинга выполнения технических условий, технологического присоединения и пуска газа в сеть газопотребления.

9.5.2. Для ликвидации дефицита пропускной способности предусмотреть строительство газопровода высокого давления Ду 100 мм от существующего газопровода высокого давления Ду 100 мм по пер. Строителей в районе пересечения с ул. Б.Хмельницкого до газопровода высокого давления Ду 100 мм проложенному к земельному участку № 206 по ул. Армавирская взамен существующего газопровода высокого давления Ду 80 мм.

9.5.3. Строительство газопровода высокого давления диаметром не менее Ду 100 мм от существующего надземного газопровода высокого давления Ду 100 мм по ул. Армавирская в районе участка № 206 проложенному по пер. Строителей до границ земельного участка по ул. Армавирская, 204/1 с установкой отключающего устройства и заглушки.

9.5.4. Максимальное использование полиэтиленовых труб. В соответствии с п. 5.4 СП 62.13330.2011 «Газораспределительные системы» должны применяться трубы и соединительные детали из ПЭ 100 с SDR не более SDR11.

9.5.5. В местах пересечения газопроводом искусственных преград и инженерных коммуникаций и прохождения в их охранных зонах запросить ТУ у организаций, в ведении которых они находятся. После окончания проектных работ согласовать проект с заинтересованными организациями.

9.5.6. В случае проектирования подземных стальных газопроводов, стальных футляров и стальных вставок полиэтиленовых газопроводов, провести изыскательские работы по определению коррозионной агрессивности грунта (включая биокоррозионную агрессивность грунта) и определению наличия блуждающих токов в границах коридора проектируемых газопроводов. Методы защиты от коррозии принять в соответствии с требованиями ГОСТ 9.602 и других нормативных документов.

Предусмотреть раздел защиты газопроводов от электрохимической коррозии, при необходимости получить соответствующие технические условия.

9.6. Перечень мероприятий по подключению выполняемых Заявителем:

9.6.1. Строительство сети газопотребления от точки подключения на границе земельного участка к газоиспользующему оборудованию, планируемому к установке.

9.6.2. При необходимости снижения давления газа - установку пункта редуцирования газа (ПРГ).

9.6.4. Установку газоиспользующего оборудования:

Лит. F1-F3 60 квартирный ж.д.:

- отопительный прибор мощностью 10 кВт каждый - 60 шт.;
- ПГ-4- 60 шт.

Лит. Е1-Е3 60 квартирный ж.д (№1/1):

- отопительный прибор мощностью 10 кВт каждый - 60 шт.;
- ПГ-4- 60 шт.

Лит. С1-С4 80 квартирный ж.д (№1/6):

- отопительный прибор мощностью 10 кВт каждый - 80 шт.;
- ПГ-4- 80 шт.

Лит. D1-D4 80 квартирный ж.д (№1/7):

- отопительный прибор мощностью 10 кВт каждый - 80 шт.;
- ПГ-4- 80 шт.

Лит. А1-А4 80 квартирный ж.д (№1/4):

- отопительный прибор мощностью 10 кВт каждый - 80 шт.;
- ПГ-4- 80 шт.

Лит. В1-В4 80 квартирный ж.д (№1/10):

- отопительный прибор мощностью 10 кВт каждый - 80 шт.;
- ПГ-4- 80 шт.

Офис:

- отопительный прибор мощностью 65 кВт каждый - 1 шт.;

Лит. G1-G4 80 квартирный ж.д (№1/2):

- отопительный прибор мощностью 10 кВт каждый - 80 шт.;
- ПГ-4- 80 шт.

Лит. L1-L3 60 квартирный ж.д (№1/11):

- отопительный прибор мощностью 10 кВт каждый - 60 шт.;
- ПГ-4- 60 шт.

Лит. Н1-Н3 60 квартирный ж.д (№1/5):

- отопительный прибор мощностью 10 кВт каждый - 60 шт.;
- ПГ-4- 60 шт.

Лит. М1-М3 60 квартирный ж.д (№1/12):

- отопительный прибор мощностью 10 кВт каждый - 60 шт.;
- ПГ-4- 60 шт.

Лит. К1-К4 80 квартирный ж.д (№1/9):

- отопительный прибор мощностью 10 кВт каждый - 80 шт.;
- ПГ-4- 80 шт.

Лит. I1-I4 80 квартирный ж.д (№1/8):

- отопительный прибор мощностью 10 кВт каждый - 80 шт.;
- ПГ-4- 80 шт.

Лит. N1-N3 60 квартирный ж.д (№1/14):

- отопительный прибор мощностью 10 кВт каждый - 60 шт.;
- ПГ-4- 60 шт.

Лит. P1-P3 60 квартирный ж.д (№1/13):

- отопительный прибор мощностью 10 кВт каждый - 60 шт.;
- ПГ-4- 60 шт.

Лит. R1-R2 40 квартирный ж.д (№1/15):

- отопительный прибор мощностью 10 кВт каждый - 60 шт.;
- ПГ-4- 60 шт.

Лит. О1-О3 60 квартирный ж.д (№1/16):

- отопительный прибор мощностью 10 кВт каждый - 60 шт.;

- ПГ-4- 40 шт.

Лит. S1-S4 80 квартирный ж.д (№1/2):

- отопительный прибор мощностью 10 кВт каждый - 80 шт.;

- ПГ-4- 80 шт.

Детский сад:

- отопительный прибор мощностью 240 кВт каждый - 2 шт.

9.6.5. Защиту подземных газопроводов от электрохимической коррозии.

9.6.6. Оформить охранные зоны вновь строящихся газопроводов.

9.7. В комиссию по приемке сети газопотребления включить представителей Ростехнадзора и эксплуатационной организации. В ходе приемки сети газопотребления предъявить приемочной комиссии, создаваемой застройщиком или инвестором строительства, журналы технического надзора со стороны эксплуатационной организации согласно разделу № 9 постановления Правительства РФ № 870 от 29.10.2010 г.

9.8. Приемку законченного строительством объекта сети газопотребления оформить актом в соответствии с формой (приложение Ж, СНиП 42-01-2002 "Газораспределительные системы").

9.9. Организовать эксплуатацию сети газопотребления согласно действующему законодательству.

9.10. Перед подключением и пуском газа заключить со специализированной организацией договор на техническое обслуживание газоиспользующего оборудования и с газоснабжающей организацией - договор на поставку газа.

10. Оборудовать подключаемый объект капитального строительства прибором учета газа (если предусмотрено законодательством РФ): информацию о типе приборов рекомендуем получить в газоснабжающей организации.

11. Срок действия настоящих технических условий составляет 2 года со дня заключения договора о подключении (технологическом присоединении) объектов капитального строительства к сети газораспределения.

Первый заместитель генерального
директора – главный инженер



С.В. Анохин

исп. Елизарова О.С.
8(86132)21483



ЕйскВодоканал

Место нахождения: 353691. Россия, Краснодарский край, г. Ейск, ул. Коммунистическая, 89.

Реквизиты: ИНН/КПП 2361007449/236101001. ОГРН 1112361001708.

Список телефонных номеров по ООО «ЕйскВодоканал»: служба одного окна, служба сбыта 8(86132)75077, бухгалтерия 8(86132)75088, аварийно-диспетчерская служба 8(86132)75252, приемная 8(86132)75400

№ 842 от 15.03.2014

СПРАВКА

Дана ООО «Технострой» в том, что технические условия от 15.12.2005 года № 65 на объекте «Жилой комплекс» по адресу: г. Ейск, ул. Армавирская, 204/1 выполнены в полном объеме.

Основание:

1. Акт ввода в эксплуатацию водоотведения от 01.03.2016 г.
2. Акт ввода в эксплуатацию водоснабжения от 01.03.2016 г.

Генеральный директор

В.А. Пахомова

Вход. № 5/1
15.03.2014



Филиал «Ейский групповой водопровод»

ООО «Югводоканал»

353691, г. Ейск, ул. Красная, д.68/2

тел.: +7 (86132) 4 55 21

факс: +7 (86132) 4 53 51

voda-yeisk@mail.ru

Наименование объекта: 20 многоэтажных жилых домов

Адрес: г. Ейск, ул. Армавирская, 204/1

Заказчик: ООО «Терра Вита»

ТЕХНИЧЕСКИЕ УСЛОВИЯ № 474 от 22.09.2010 г.
ВОЗМОЖНОСТИ ПОДКЛЮЧЕНИЯ

1.1. Максимальная нагрузка в возможных точках подключения:

- **водопровод** – г. Ейск, ул. Армавирская – 245,0 м³/сутки (с разрешения владельца сети и предоставления правоустанавливающих документов на данную сеть);

- **канализация** – г. Ейск, канализационная насосная станция в квартале застройки по ул. Московская, 273 – 245,0 м³/сутки

1.2. Срок подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, определяемый, в том числе в зависимости от сроков реализации инвестиционных программ – 2014 год.

1.3. Срок действия технических условий - 2 года с даты их выдачи.

В течение 1 (Одного) года с момента получения настоящих технических условий Заказчику необходимо заключить договор о подключении с филиалом «Ейский групповой водопровод» ООО «Югводоканал».

Данные технические условия определяют возможность подключения, но не являются основанием для проектирования.

Заместитель директора

В.А.Пахомова

О выдаче технических условий
на водоснабжение и канализование

коммунального хозяйства
по ул. Армавирская, 204/1

групповой водопровод

г. Ейск, ул. Красная, 83/2, тел. 4-52-75

№ 65 от 15.12.05

Заказчик

ООО «Термодизит»

Стадия проектирования

Проектный институт

Сроки стр-ва (реконструкция объекта)

Продлены

I. ВОДОСНАБЖЕНИЕ

1.1. Максимальный суточный расход воды

490,0

в т.ч. хозяйственные нужды

производственные

1.2. Среднесуточный расход воды

в т.ч. хозяйственные нужды

производственные

1.3. Ввод в здание проложить трубами расчётного диаметра.

1.4. Точка подключения к водопроводной сети 1. Ø 100 мм, ПВХ, ул.

Армавирская. Уведомить закомхозу сети

1.5. Свободный напор в сети

1,0

атм.

1.6. Установка расчётного водомера обязательна. 2. Ø 150 мм, ПВХ, водопровод к м/д.

1.7. Особые условия присоединения по ул. К. Лидкнехта, 174.

куб м/сутки

куб м/сутки

куб м/сутки

куб м/сутки

куб м/сутки

куб м/сутки

куб м/сутки

1.8. Долевое участие

1.9. Балансовая принадлежность проектируемого сооружения

II. КАНАЛИЗАЦИЯ

2.1. Максимальный суточный расход сточных вод

490,0

куб м/сутки

2.2. Среднесуточный расход сточных вод

куб м/сутки

2.3. Точка присоединения к канализационной сети:

канализационная
насосная станция в квартале застройки
по ул. Московской, 243

2.4. Особые присоединения к канализационной сети

2.5. Долевое участие

2.6. Балансовая принадлежность проектируемого сооружения

Проектно-сметную документацию в обязательном порядке согласовать и один экземпляр
(на наружные, внутриплощадные, внутриквартальные сети водопровода и канализации)
передать в Ейское управление водопроводов (353800, г. Ейск, ул. Красная, 83/2)

Срок действия технических условий - 2 года.

Главный инженер Ейского
управления водопроводов

ДОГОВОР № 4-37-19-1557

**об осуществлении технологического присоединения
к электрическим сетям**

(для юридических лиц или индивидуальных предпринимателей в целях технологического присоединения энергопринимающих устройств, максимальная мощность которых составляет свыше 15 кВт до 150 кВт включительно (с учетом ранее присоединенных в данной точке присоединения энергопринимающих устройств))

г.Краснодар

" 14 " 10 2019 г.

Акционерное общество «НЭСК - электросети», именуемое в дальнейшем «Сетевая организация», в лице Начальника управления технологических присоединений Букреевой Ирины Юрьевны, действующей на основании Доверенности № 09.НС-27/19-148 от 09.01.2019г., с одной стороны, и Общество с ограниченной ответственностью "ЭКЗА", ОГРН 1182375038845, в лице Директора Алинёзова Нияза Акрамовича, действующего на основании Устава, именуемый в дальнейшем «Заявителем», с другой стороны, вместе именуемые Сторонами, заключили настоящий договор о нижеследующем:

I. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1. По настоящему договору сетевая организация принимает на себя обязательства по осуществлению технологического присоединения энергопринимающих устройств заявителя (далее - технологическое присоединение) ЭПУ объекта незавершенного строительства - многоквартирный жилой дом, в том числе по обеспечению готовности объектов электросетевого хозяйства (включая их проектирование, строительство, реконструкцию) к присоединению энергопринимающих устройств, урегулированию отношений с третьими лицами в случае необходимости строительства (модернизации) такими лицами принадлежащих им объектов электросетевого хозяйства (энергопринимающих устройств, объектов электроэнергетики), с учетом следующих характеристик:

максимальная мощность присоединяемых энергопринимающих устройств 150 кВт;

категория надежности III;

класс напряжения электрических сетей, к которым осуществляется технологическое присоединение 6 кВ;

максимальная мощность ранее присоединенных энергопринимающих устройств 0 кВт.

Заявитель обязуется оплатить расходы на технологическое присоединение в соответствии с условиями настоящего договора.

2. Технологическое присоединение необходимо для электроснабжения объекта: ЭПУ объекта незавершенного строительства - многоквартирный жилой дом расположенных (которые будут располагаться) Краснодарский край, Ейский р-н, г. Ейск, ул. Армавирская, дом № 204/1; кадастровый номер 23:42:0701001:704.

3. Точка (точки) присоединения указана в технических условиях для присоединения к электрическим сетям (далее - технические условия) и располагается на расстоянии 25 метров от границы участка заявителя, на котором располагаются (будут располагаться) присоединяемые объекты заявителя.

4. Технические условия являются неотъемлемой частью настоящего договора и приведены в приложении.

Срок действия технических условий составляет 2 года со дня заключения настоящего договора.

5. Срок выполнения мероприятий по технологическому присоединению составляет два года со дня заключения настоящего договора.

В случае нарушения Заявителем порядка внесения платы за технологическое присоединение установленного пунктом 11 настоящего Договора, выразившееся в несвоевременной оплате и/или оплате в неполном размере по любому из этапов, срок исполнения мероприятий по технологическому присоединению со стороны сетевой организации продлевается на количество дней равных количеству дней просрочки исполнения

Сетевая организация _____

Заявитель _____

обязательств со стороны Заявителя.

II. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

6. Сетевая организация обязуется:

надлежащим образом исполнить обязательства по настоящему договору, в том числе по выполнению возложенных на сетевую организацию мероприятий по технологическому присоединению (включая урегулирование отношений с иными лицами) до границ участка, на котором расположены присоединяемые энергопринимающие устройства заявителя, указанные в технических условиях;

в течение 10 дней со дня уведомления заявителем сетевой организации о выполнении им технических условий осуществить проверку выполнения технических условий заявителем, провести с участием заявителя осмотр (обследование) присоединяемых энергопринимающих устройств заявителя;

не позднее 480 рабочих дней со дня проведения осмотра (обследования), указанного в абзаце третьем настоящего пункта, с соблюдением срока, установленного пунктом 5 настоящего договора, осуществить фактическое присоединение энергопринимающих устройств заявителя к электрическим сетям, фактический прием (подачу) напряжения и мощности, составить при участии заявителя акт об осуществлении технологического присоединения и направить его заявителю.

7. Сетевая организация при невыполнении заявителем технических условий в согласованный срок и наличии на дату окончания срока их действия технической возможности технологического присоединения вправе по обращению заявителя продлить срок действия технических условий. При этом дополнительная плата не взимается.

8. Заявитель обязуется:

надлежащим образом исполнить обязательства по настоящему договору, в том числе по выполнению возложенных на заявителя мероприятий по технологическому присоединению в пределах границ участка, на котором расположены присоединяемые энергопринимающие устройства заявителя, указанные в технических условиях;

после выполнения мероприятий по технологическому присоединению в пределах границ участка заявителя, предусмотренных техническими условиями, уведомить сетевую организацию о выполнении технических условий и представить копии разделов проектной документации, предусматривающих технические решения, обеспечивающие выполнение технических условий, в том числе решения по схеме внешнего электроснабжения (схеме выдачи мощности объектов по производству электрической энергии), релейной защите и автоматике, телемеханике и связи, в случае если такая проектная документация не была представлена заявителем в сетевую организацию до направления заявителем в сетевую организацию уведомления о выполнении технических условий (если в соответствии с законодательством Российской Федерации о градостроительной деятельности разработка проектной документации является обязательной);

принять участие в осмотре (обследовании) присоединяемых энергопринимающих устройств сетевой организацией;

после осуществления сетевой организацией фактического присоединения энергопринимающих устройств заявителя к электрическим сетям, фактического приема (подачи) напряжения и мощности подписать акт об осуществлении технологического присоединения либо представить мотивированный отказ от подписания в течение 10 рабочих дней со дня получения указанного акта от сетевой организации;

надлежащим образом исполнять указанные в разделе III настоящего договора обязательства по оплате расходов на технологическое присоединение;

уведомить сетевую организацию о направлении заявок в иные сетевые организации при технологическом присоединении энергопринимающих устройств, в отношении которых применяется категория надежности электроснабжения, предусматривающая использование 2 и более источников электроснабжения.

9. Заявитель вправе при невыполнении им технических условий в согласованный срок и наличии на дату окончания срока их действия технической возможности технологического

Сетевая организация _____

Заявитель _____

присоединения обратиться в сетевую организацию с просьбой о продлении срока действия технических условий.

III. ПЛАТА ЗА ТЕХНОЛОГИЧЕСКОЕ ПРИСОЕДИНЕНИЕ И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

10. Размер платы за технологическое присоединение определяется в соответствии с Приказом РЭК-ДЦиТ Краснодарского Края 91/2018-э от 28.12.2018 и составляет: 116 578,80 рублей (Сто шестнадцать тысяч пятьсот семьдесят восемь рублей 80 копеек), в том числе НДС 20% 19 429,8 рублей (Девятнадцать тысяч четыреста двадцать девять рублей 80 копеек).

11. Внесение платы за технологическое присоединение осуществляется заявителем в следующем порядке:

- 15 процентов платы за технологическое присоединение вносятся в течение 15 дней со дня заключения настоящего договора;
- 30 процентов платы за технологическое присоединение вносятся в течение 60 дней со дня заключения настоящего договора, но не позже дня фактического присоединения;
- 45 процентов платы за технологическое присоединение вносятся в течение 15 дней со дня фактического присоединения;
- 10 процентов платы за технологическое присоединение вносятся в течение 15 дней со дня подписания акта об осуществлении технологического присоединения.

12. Датой исполнения обязательства заявителя по оплате расходов на технологическое присоединение считается дата внесения денежных средств в кассу или зачисление на расчетный счет сетевой организации.

IV. РАЗГРАНИЧЕНИЕ БАЛАНСОВОЙ ПРИНАДЛЕЖНОСТИ ЭЛЕКТРИЧЕСКИХ СЕТЕЙ И ЭКСПЛУАТАЦИОННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СТОРОН

13. Заявитель несет балансовую и эксплуатационную ответственность в границах своего участка, сетевая организация - до границ участка заявителя.

V. УСЛОВИЯ ИЗМЕНЕНИЯ, РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА И ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

14. Настоящий договор может быть изменен по письменному соглашению Сторон или в судебном порядке.

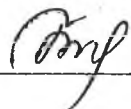
15. Настоящий договор может быть расторгнут по требованию одной из Сторон по основаниям, предусмотренным Гражданским кодексом Российской Федерации.

16. Заявитель вправе при нарушении сетевой организацией указанных в настоящем договоре сроков технологического присоединения в одностороннем порядке расторгнуть настоящий договор.

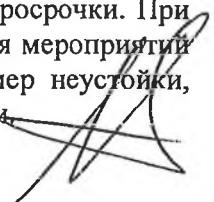
Нарушение заявителем установленного договором срока осуществления мероприятий по технологическому присоединению (в случае если техническими условиями предусмотрен поэтапный ввод в работу энергопринимающих устройств - мероприятий, предусмотренных очередным этапом) на 12 и более месяцев при условии, что сетевой организацией в полном объеме выполнены мероприятия по технологическому присоединению, срок осуществления которых по договору наступает ранее указанного нарушенного заявителем срока осуществления мероприятий по технологическому присоединению, может служить основанием для расторжения договора по требованию сетевой организации по решению суда.

17. Сторона договора, нарушившая срок осуществления мероприятий по технологическому присоединению, предусмотренный договором, обязана уплатить другой стороне неустойку, равную 0,25 процента от указанного общего размера платы за каждый день просрочки. При этом совокупный размер такой неустойки при нарушении срока осуществления мероприятий по технологическому присоединению заявителем не может превышать размер неустойки, определенный в предусмотренном настоящим абзацем порядке за год просрочки.

Сетевая организация _____



Заявитель _____



Сторона договора, нарушившая срок осуществления мероприятий по технологическому присоединению, предусмотренный договором, обязана уплатить понесенные другой стороной договора расходы, связанные с необходимостью принудительного взыскания неустойки, предусмотренной абзацем первым настоящего пункта, в случае необоснованного уклонения либо отказа от ее уплаты.

18. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему договору Стороны несут ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации.

19. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему договору, если оно явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после подписания Сторонами настоящего договора и оказывающих непосредственное воздействие на выполнение Сторонами обязательств по настоящему договору.

VI. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ

20. Споры, которые могут возникнуть при исполнении, изменении, расторжении настоящего договора, Стороны разрешают в соответствии с законодательством Российской Федерации.

VII. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

21. Настоящий договор считается заключенным с даты поступления подписанного заявителем экземпляра настоящего договора в сетевую организацию.

22. Настоящий договор составлен и подписан в двух экземплярах, по одному для каждой из Сторон.

РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Сетевая организация

АО «НЭСК-электросети»,
350033, Краснодарский край, г. Краснодар,
пер. Переправный, дом № 13, офис 103А
ИНН/КПП 2308139496/230901001
р/с 40702810830000001208, в отделение
N8619 ПАО «Сбербанк России»
г. Краснодар
к/с 30101810100000000602
БИК 040349602

Начальник управления технологических
присоединений
Букреев (И.И.)



М.П.

Заявитель

Общество с ограниченной
ответственностью "ЭКЗА"
353684, Краснодарский край, Ейский
р-н, г. Ейск, ул. Армавирская,
дом № 206, оф. 6 ИНН 2361016186
КПП 236101001



Сетевая организация

Заявитель



АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО
«НЭС-ЭЛЕКТРОСЕТИ»

ИНН 2308139496
350033, г. Краснодар, пер. Переправный, 13
тел.: +7 (861) 992-11-00,
факс: +7 (861) 992-10-99
e-mail: nesk-elseti@nesk.ru
www.nesk-elseti.ru

Приложение к договору
от « 14 » 10 2019 г № 4-37-19-1557
об осуществлении технологического
присоединения к электрическим сетям

ТЕХНИЧЕСКИЕ УСЛОВИЯ для присоединения к электрическим сетям

Заявитель: Общество с ограниченной ответственностью "ЭКЗА"

1. Наименование энергопринимающих устройств заявителя: "ВРУ-0,4 кВ" ЭПУ объекта незавершенного строительства - многоквартирный жилой дом.
2. Наименование и место нахождения объектов, в целях электроснабжения которых осуществляется технологическое присоединение энергопринимающих устройств заявителя: ЭПУ объекта незавершенного строительства - многоквартирный жилой дом, 353684, Краснодарский край, Ейский р-н, г Ейск, ул Армавирская, дом № 204/1; кадастровый номер 23:42:0701001:704.
3. Максимальная мощность присоединяемых энергопринимающих устройств заявителя составляет: 150 кВт
4. Категория надежности: III.
5. Класс напряжения электрических сетей, к которым осуществляется технологическое присоединение: 6 кВ, трехфазный.
6. Год ввода в эксплуатацию энергопринимающих устройств заявителя: существующий объект.
7. Точка присоединения: проектируемая ЛЭП-10 (6) кВ "ТП 43-ТП 176п" (ПС 110/35/6кВ "Ейская-1", Е-16).
8. Основной источник питания: ПС 110/35/6кВ "Ейская-1", Е-16.
9. Резервный источник питания: нет.
10. Сетевая организация осуществляет:
 - 10.1. Организационно-технические мероприятия по техническому перевооружению, расширению, реконструкции электрических сетей необходимых для технологического присоединения энергопринимающих устройств заявителя.
 - 10.1.1. Разработка схемы электроснабжения для присоединения и обеспечения передачи в сеть Заявителя величины разрешенной к использованию мощности
 - 10.1.2. Строительство ЛЭП-6 кВ от места расщепки КЛ-6 кВ "ТП 43-ТП 176п" до границы балансовой и эксплуатационной ответственности с заявителем. Тип, марку, сечение и протяженность определить при проектировании с учетом максимальной мощности.
11. Заявитель осуществляет:
 - 11.1. Сооружение КТП (ул.Армавирская 204/1) с трансформатором ТМГ - 400 кВА на номинальное напряжение 6/0,4 кВ, оборудованную вакуумными выключателями.
 - 11.2. Проектируемую КТП (ул.Армавирская 204/1) присоединить от проектируемой

ЛЭП-10 (6) кВ "ТП 43-ТП 176п"

11.3. В схеме РУ-0,4 кВ проектируемой КТП установить автоматические выключатели с расцепителем тока 250 А, соответствующим максимальной (разрешённой) нагрузки (150 кВт) с возможностью их опломбирования.

11.4. Установить высоковольтный узел учета в РУ-6 кВ проектируемой КТП (ул. Армавирская 204/1). Контактные соединения вторичных цепей учета должны предусматривать устройства для опломбирования. Тип прибора учета согласовать со службой филиала АО «НЭСК-электросети» «Ейскэлектросеть». Необходимость установки и выбор трансформаторов тока для узла учета должна быть предусмотрена проектом в зависимости от номинального тока согласно максимальной (разрешённой) мощности. Трансформаторы тока применять с классом точности не менее 0,5S.

11.5. Выполнить расчет компенсации реактивной мощности и при необходимости установить компенсирующие устройства с автоматическим включением мощности конденсаторных батарей, обеспечивающих $\text{tg}\varphi$ не более 0,4 по стороне 6/10 кВ на границе раздела балансовой принадлежности между электрическими сетями Заявителя и АО «НЭСК-электросети».

11.6. Выполнить проверочный расчет токов «КЗ» и выбор уставок РЗ и А по присоединению ПС 110/35/6 Ейская-1, в связи с изменением конфигурации сети. Расчеты токов КЗ и выбора уставок согласовать с ОРЗА исполнительного аппарата АО «НЭСК-электросети» г. Краснодар пер. Переправный д. 13.

11.7. Предусмотреть защитные меры безопасности согласно п.п. 1.7.67-1.7.87 ПУЭ, заземление электроприемников согласно п.п. 1.7.80-1.7.103 ПУЭ.

11.8. Предусмотреть проектирование мероприятий п.11 кроме случаев предусмотренных градостроительным кодексом. Проектирование и строительство выполняются организациями, имеющими свидетельство на соответствующий вид работ (в случае если данные мероприятия необходимы для соблюдения требований нормативно-правовых актов РФ).

11.9. Предусмотреть в проекте и выполнить мероприятия по контролю и поддержанию качества электроэнергии согласно ГОСТ 32144-2013 в точке присоединения (в случае если данные мероприятия необходимы для соблюдения требований нормативно-правовых актов РФ).

11.10. Проект электроснабжения в части схемы учёта, внешней схемы электроснабжения, с указанием, соблюдения мер электро и пожаробезопасности, согласовать с филиалом АО «НЭСК-электросети» «Ейскэлектросеть» и другими заинтересованными сторонами (в случае если данные мероприятия необходимы для соблюдения требований нормативно-правовых актов РФ).

11.11. Выполнение норм в части качества электроэнергии подтвердить протоколами измерений лаборатории, имеющей соответствующую аккредитацию (в случае применения в производстве оборудования, потенциально ухудшающего качество электроэнергии) подтвердить в трёх месячный срок с момента подачи напряжения на электроустановки, путём предоставления соответствующего протокола в филиал АО «НЭСК-электросети» «Ейскэлектросеть» (в случае если данные мероприятия необходимы для соблюдения требований нормативно-правовых актов РФ).

11.12. Выполнить монтаж электрической сети в соответствии с требованиями ПУЭ (седьмое издание).

11.13. После выполнения настоящих ТУ подать заявку на проведение осмотра в филиал АО «НЭСК-электросети» «Ейскэлектросеть».

11.14. Принять участие в совместном осмотре электроустановок с представителями филиала.

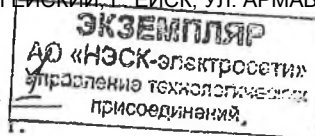
11.15. Получить разрешение органа федерального государственного энергетического надзора на допуск к эксплуатации присоединяемых объектов.

12. Срок действия настоящих технических условий
составляет 2 года со дня заключения договора об осуществлении технологического
присоединения к электрическим сетям.

Начальник управления
технологическими присоединениями



И.Ю. Букреева



ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ №
к Договору № 4-37-19-1557 от 17.10.2019

об осуществлении технологического присоединения к электрическим сетям

г. Краснодар

«12» января 2021

Акционерное общество «НЭСК-электросети», именуемое в дальнейшем «Сетевая организация», в лице Директора по управлению технологическими присоединениями Бештокова Марата Мухадиновича, действующего на основании доверенности № 09.НС-27/20-77 от 01.01.2020, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Экза», ОГРН 1182375038845, именуемое в дальнейшем «Заявитель», в лице Директора Алинёзова Нияза Акрамовича, действующего на основании Устава, с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», заключили настоящее дополнительное соглашение к Договору № 4-37-19-1557 от 17.10.2019 об осуществлении технологического присоединения к электрическим сетям (далее – Договор) о нижеследующем:

На основании обращения Заявителя исх. № 54 от 25.11.2020, Стороны пришли к соглашению о внесении следующих изменений в Договор:

1. Изложить пункт 1. Договора в части наименования энергопринимающих устройств (далее - ЭПУ) в следующей редакции: «ЭПУ земельного участка для строительства многоквартирных жилых домов».

2. Изложить пункт 2. Договора в следующей редакции: «2. Технологическое присоединение необходимо для электроснабжения объекта: ЭПУ земельного участка для строительства многоквартирных жилых домов, расположенного по адресу: Краснодарский край, г. Ейск, ул. Армавирская, д. 204/1, кадастровый номер 23:42:0701001:40».

3. Изложить п. 1. Технических условий в следующей редакции: «Наименование энергопринимающих устройств заявителя: ЭПУ земельного участка для строительства многоквартирных жилых домов».

4. Изложить п. 2. Технических условий в следующей редакции: «Наименование и место нахождения объектов, в целях электроснабжения которых осуществляется технологическое присоединение энергопринимающих устройств заявителя: ЭПУ земельного участка для строительства многоквартирных жилых домов, расположенного по адресу: Краснодарский край, г. Ейск, ул. Армавирская, д. 204/1, кадастровый номер 23:42:0701001:40».

5. Срок выполнения мероприятий по Договору продлевается до 30.06.2021.

6. Настоящее Дополнительное соглашение вступает в силу с даты поступления подписанного Заявителем экземпляра Дополнительного соглашения в Сетевую организацию и является неотъемлемой частью Договора.

7. Настоящее Дополнительное соглашение составлено в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон.

АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:

Сетевая организация:

АО «НЭСК-электросети»,
350033, Краснодарский край, г. Краснодар,
пер. Переправный, дом № 13, офис 103А
БИК 040349602, ИНН 2308139496,
КПП 230901001,
р/с 40702810830000001208,
банк ОТДЕЛЕНИЕ №8619 СБЕРБАНКА
РОССИИ Г.КРАСНОДАР,
к/с 30101810100000000602

Заявитель:

ООО «Экза»,
353684, Краснодарский край, г. Ейск,
ул. Армавирская, д. 206, оф. 6.
ИНН 2361016186 КПП 236101001



М.М. Бештоков

Директор

Н.А. Алинёзов

ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ № 2
к Договору № 4-37-19-1557 от 17.10.2019

об осуществлении технологического присоединения к электрическим сетям

г. Краснодар

«17» 10 2021

Акционерное общество «НЭСК-электросети», именуемое в дальнейшем «Сетевая организация», в лице директора по управлению технологическими присоединениями Бештокова Марата Мухадиновича, действующего на основании доверенности № 09.НС-27/21-236 от 01.01.2021, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Экза», ОГРН 1182375038845, именуемое в дальнейшем «Заявитель», в лице Директора Алинёзова Нияза Акрамовича, действующего на основании Устава, с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», заключили настоящее дополнительное соглашение к договору от 17.10.2019 № 4-37-19-1557 об осуществлении технологического присоединения к электрическим сетям (далее – Договор) о нижеследующем:

На основании обращения Заявителя Стороны пришли к соглашению о внесении следующих изменений в Договор:

1. Срок действия технических условий продлевается до 31.12.2022.
2. Срок выполнения мероприятий по Договору продлевается до 31.07.2022.
3. Настоящее Дополнительное соглашение вступает в силу с даты поступления подписанного Заявителем экземпляра Дополнительного соглашения в Сетевую организацию и является неотъемлемой частью Договора.
4. Настоящее Соглашение составлено в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой стороны.

АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Сетевая организация:

АО «НЭСК-электросети»
350033, г. Краснодар,
пер. Переправный, д. 13, оф. 103А.
ИНН 2308139496, КПП 230901001,
р/с 407028108300000001208, отделение
№ 8619 ПАО «Сбербанк России»
г. Краснодар, БИК 040349602
к/с 301018101000000000602

Директор по управлению
технологическими присоединениями



Заявитель:

ООО «Экза»
353684, Краснодарский край,
г. Ейск, ул. Армавирская,
д. 206, оф. 6
ИНН 2361016186 КПП 236101001

Директор

Handwritten signature of the applicant's director, N.A. Alinёzov.

Н.А. Алинёзов

ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ № 2
к договору № 4-37-19-1557 от 17.10.2019

об осуществлении технологического присоединения к электрическим сетям

г. Краснодар

№ 1182375038845

Акционерное общество «НЭСК-электросети», являющееся в дальнейшем «Сетевой организацией», в лице Директора по управлению технологическими присоединениями Бенитоки Мамата Мухамедовича, действующего на основании доверенности № 09.Ис-27.23-108 от 01.01.2022, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью "ЭКЗА", ОГРН 1182375038845, в лице Директора Общества Алибегова Ильяса Акрамовича, действующего на основании Устава, с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», заключили настоящее дополнительное соглашение к договору № 4-37-19-1557 от 17.10.2019 об осуществлении технологического присоединения к электрическим сетям (далее – Договор) о нижеследующем:

1. Срок выполнения мероприятий по Договору продлевается до 01.06.2023.
2. Срок действия технических условий продлевается до 01.06.2023.
3. Настоящее Дополнительное соглашение вступает в силу с даты востановления подписанного Заявителем экземпляра Дополнительного соглашения в Сетевую организацию и является неотъемлемой частью Договора.
4. Настоящее Соглашение составлено в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой стороны.

РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Сетевая организация:

АО «НЭСК-электросети»

350023, г. Краснодар,

пер. Переправный, д. 13, оф.103А

ИНН/КПП 2308139496/230901001

р/с 40702810830000001208,

Отделение № 8619 Сбербанка России

г. Краснодар, к/с 30101810100000000602

Заявитель:

Общество с ограниченной
ответственностью "ЭКЗА"

353684, Краснодарский край, Ейский р-н, г.

Ейск, ул. Армавирская, дом № 206, оф.6

ИНН 2361016186 КПП 236101001

Директор по управлению
технологическими присоединениями

М.М. Бенитоки

И.А. Алибегов

ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ № 3
к договору от 29.10.2020 № ТП-46-08/Юр/ИП/735/20 о подключении
(технологическом присоединении) объектов капитального
строительства к сети газораспределения

г. Краснодар

« 06 » декабря 2023 г.

ООО «Экза», ОГРН 1182375038845, именуемое в дальнейшем «Заявитель», в лице директора Алинезова Нияза Акрамовича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Акционерное общество «Газпром газораспределение Краснодар», именуемое в дальнейшем «Исполнитель», в лице заместителя генерального директора по строительству и инвестициям Зубалова Александра Абрамовича, действующего на основании доверенности от 31.03.2023 № 26-07/2023/140, с другой стороны, именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящее дополнительное соглашение (далее – Соглашение) о нижеследующем:

1. Предмет соглашения

1.1. Руководствуясь п. 1 ст. 450 ГК РФ, Стороны пришли к Соглашению внести изменения в договор от 29.10.2020 ТП-46-08/Юр/ИП/735/20 (далее – Договор) о подключении к сети газораспределения объекта капитального строительства ««жилой микрорайон «Мечта», расположенного по адресу: Краснодарский край, Ейский район, г. Ейск, ул. Армавирская, 204/1 на земельном участке с кадастровым номером: 23:42:0701001:40.

1.2. Пункт 3 Договора изложить в следующей редакции:

«Срок выполнения мероприятий по подключению (технологическому присоединению) объекта капитального строительства к сети газораспределения и пуску газа определен сторонами, при условии надлежащего выполнения Заявителем обязательств, принятых им по настоящему Договору:

Дата начала: 29.10.2020;

Дата окончания: 01.11.2025».

1.3. Пункт 2 Договора изложить в следующей редакции:

«Подключение осуществляется в соответствии с техническими условиями на подключение (технологическое присоединение) объектов капитального строительства к сетям газораспределения (Приложение № 1 к настоящему договору) (далее - Технические условия), являющимися неотъемлемой частью настоящего договора.

Технические условия от 23.10.2020 № ТУ-СА-01/1-04-23/3265 действуют в течение срока выполнения мероприятий по договору».

1.4. Пункт 7 Приложения № 1 «Технические условия от 23.10.2020 № ТУ-СА-01/1-04-23/3265» к Договору изложить в следующей редакции:

«Срок подключения (технологического присоединения) к сетям газораспределения объекта капитального строительства: до 01.11.2025».

1.5. Пункт 11 Приложения № 1 «Технические условия от 23.10.2020 № ТУ-СА-01/1-04-23/3265» к Договору изложить в следующей редакции:

«Технические условия действуют в течение срока выполнения мероприятий по Договору».

2. Прочие условия

2.1. Все правоотношения Сторон, не затронутые настоящим Соглашением, остаются в неизменном виде и регулируются в соответствии Договором.

2.2. Настоящее Соглашение составлено в двух идентичных экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из Сторон, и является неотъемлемой

ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ № 4

к договору № 4-37-19-1557 от 17.10.2019

об осуществлении технологического присоединения к электрическим сетям

г. Краснодар

«25» 07 2023

Акционерное общество «НЭСК-электросети», именуемое в дальнейшем «Сетевая организация», в лице директора по управлению технологическими присоединениями Бештокова Марата Мухадиновича, действующего на основании доверенности № 09.НС-27/23-103 от 01.01.2023, с одной стороны, и

общество с ограниченной ответственностью «Экза», ОГРН 1182375038845, именуемое в дальнейшем «Заявитель», в лице директора Алинёзова Нияза Акрамовича, действующего на основании устава, с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», заключили настоящее дополнительное соглашение к договору от 17.10.2019 № 4-37-19-1557 об осуществлении технологического присоединения к электрическим сетям (далее – Договор) о нижеследующем:

1. Срок действия технических условий продлевается до 31.12.2023.
2. Настоящее дополнительное соглашение вступает в силу с даты, поступления подписанного Заявителем экземпляра дополнительного соглашения в Сетевую организацию и является неотъемлемой частью Договора.
3. Настоящее соглашение составлено в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой Стороны.

АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Сетевая организация:

АО «НЭСК-электросети»
350033, г. Краснодар,
пер. Переправный, д. 13, оф. 103А.
ИНН 2308139496, КПП 230901001,
Краснодарское отделение № 8619
ПАО «Сбербанк России»,
БИК 040349602,
р/с 40702810830000001208,
к/с 30101810100000000602

Заявитель:

ООО «Экза»
353684, г. Ейск,
ул. Армавирская, д. 206, оф. 6.
ИНН 2361016186, КПП 236101001

Директор по управлению
технологическими присоединениями



М.М. Бештоков

Директор

Н.А. Алинёзов

*Сбербанк
ООО Экза
Алинёзов Н.А.*

ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ № 4

к договору № 4-37-19-1557 от 17.10.2019

об осуществлении технологического присоединения к электрическим сетям

г. Краснодар

«01» февраля 2024

Акционерное общество «Электросети Кубани», именуемое в дальнейшем «Сетевая организация», в лице директора по управлению технологическими присоединениями Бештокова Марата Мухадиновича, действующего на основании №09ЭК-17/24-3 от 01.01.2024г., с одной стороны, и

и Общество с ограниченной ответственностью «ЭКЗА», ОГРН: 11823750038845, в лице Директора Общества Алинезова Нияза Акрамовича, действующего на основании Устава, с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», заключили настоящее дополнительное соглашение к договору № 4-37-19-1557 от 17.10.2019 об осуществлении технологического присоединения к электрическим сетям (далее – Договор) о нижеследующем:

1. В связи с изменением фирменного наименования Сетевой организации в преамбуле, в реквизитах сторон и по тексту Договора (в том числе Приложениях к нему) слова «Акционерное общество «НЭСК-электросети» заменить словами «Акционерное общество «Электросети Кубани», слова «АО «НЭСК-электросети» заменить словами «АО «Электросети Кубани».

2. Срок выполнения мероприятий по Договору продлевается до 31.12.2026 г.

3. Срок действия технических условий продлевается до 31.12.2026 г.

4. Настоящее Дополнительное соглашение вступает в силу с даты поступления подписанного Заявителем экземпляра Дополнительного соглашения в Сетевую организацию и является неотъемлемой частью Договора.

5. Настоящее Соглашение составлено в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой стороны.

РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Сетевая организация:

АО «НЭСК-электросети»

350033, г. Краснодар,

пер. Переправный, д. 13, оф.103А

ИНН/КПП 2308139496/230901001

р/с 40702810830000001208,

Отделение № 8619 Сбербанк России

г. Краснодар, к/с 30101810100000000602

Заявитель:

Общество с ограниченной
ответственностью «ЭКЗА»

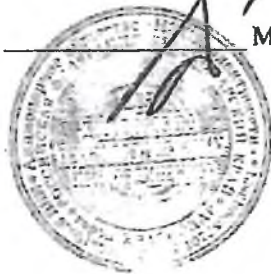
353684, Краснодарский край, Ейский р-н, г

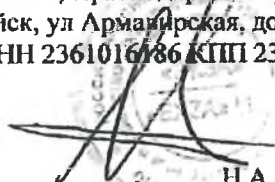
Ейск, ул Армавирская, дом № 206, оф.6

ИНН 2361016186 КПП 236101001

Директор по управлению
технологическими присоединениями

М.М. Бештоков




Н.А. Алинезов

Градостроительный план земельного участка №

Р	Ф	-	2	3	-	4	-	1	6	-	1	-	0	1	-	2	0	2	1	-	4	5	9	7
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Градостроительный план земельного участка подготовлен на основании заявления

Общество с ограниченной ответственностью «ЭКЗА» от 13 апреля 2021 года

(реквизиты заявления правообладателя земельного участка, иного лица в случае, предусмотренном частью 1.1 статьи 57.3 Градостроительного кодекса Российской Федерации, с указанием ф.и.о. заявителя - физического лица, либо реквизиты заявления и наименование заявителя - юридического лица о выдаче градостроительного плана земельного участка)

Местонахождение земельного участка

Краснодарский край

(субъект Российской Федерации)

Ейский район

(муниципальный район или городской округ)

Ейское городское поселение

(поселение)

Описание границ земельного участка (образуемого земельного участка):

Обозначение (номер) характерной точки	Перечень координат характерных точек в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости	
	X	Y
1	662043,60	1321200,44
2	662050,44	1321193,26
3	662020,13	1321166,28
4	661920,94	1321078,00
5	661912,53	1321085,55
6	661861,34	1321089,01
7	661770,74	1321092,11
8	661765,05	1321089,78
9	661673,14	1321052,28
10	661590,43	1321018,59
11	661534,30	1321151,19
12	661569,38	1321168,11
13	661577,33	1321171,95
14	661611,16	1321108,89
15	661671,27	1321140,71
16	661648,88	1321182,95
17	661765,28	1321330,15
18	661785,77	1321356,06
19	661797,99	1321371,52
20	661798,65	1321372,34
21	661921,21	1321320,82

22	661946,07	1321303,65
23	661971,30	1321277,96
24	66198808	1321259,46
25	662024,59	1321220,39
26	662029,38	1321215,37
27	662005,02	1321193,45
28	662012,73	1321184,92
29	662013,51	1321184,81
30	662019,07	1321178,66

Кадастровый номер земельного участка (при наличии) или в случае, предусмотренном частью 1.1 статьи 57.3 Градостроительного кодекса Российской Федерации, условный номер образуемого земельного участка на основании утвержденных проекта межевания территории и (или) схемы расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории

23:42:0701001:40

Площадь земельного участка

87017,0

Информация о расположенных в границах земельного участка объектах капитального строительства

В границах земельного участка расположены объекты капитального строительства. Количество объектов «1» единица. Объекты отображаются на чертеже градостроительного плана под порядковыми номерами. Описание объектов капитального строительства приводится в подразделе 3.1 «Объекты капитального строительства» или подразделе 3.2 «Объекты, включенные в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации» раздела 3».

Информация о границах зоны планируемого размещения объекта капитального строительства в соответствии с утвержденным проектом планировки территории (при наличии): утверждено постановление администрации Ейского городского поселения Ейского района «Об утверждении проекта планировки территории «Жилого микрорайона «Мечта» по адресу: Краснодарский край, р-н Ейский, г. Ейск, улица Армавирская, 204/1», в границах участков с кадастровыми номерами 23:42:0701001:40, 23:42:0701001:46, 23:42:0701001:685, 23:42:0701001:43, 23:42:0701001:684» 29 января 2020 года № 52

Обозначение (номер) характерной точки	Перечень координат характерных точек в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости	
	X	Y
-	-	-

Реквизиты проекта планировки территории и (или) проекта межевания территории в случае, если земельный участок расположен в границах территории, в отношении которой утверждены проект планировки территории и (или) проект межевания территории:

«Проект планировки территории «Жилого микрорайона «Мечта» по адресу: Краснодарский край, р-н Ейский, г. Ейск, улица Армавирская, 204/1», в границах участков с кадастровыми номерами 23:42:0701001:40, 23:42:0701001:46, 23:42:0701001:685, 23:42:0701001:43, 23:42:0701001:684», утвержден постановлением администрации Ейского городского поселения Ейского района «Об утверждении проекта планировки территории «Жилого микрорайона «Мечта» по адресу: Краснодарский край, р-н Ейский, г. Ейск, улица Армавирская, 204/1», в границах участков с кадастровыми номерами 23:42:0701001:40, 23:42:0701001:46, 23:42:0701001:685, 23:42:0701001:43, 23:42:0701001:684» 29 января 2020 года № 52

(указывается в случае, если земельный участок расположен в границах территории, в отношении которой утверждены проект планировки территории и (или) проект межевания территории)

Градостроительный план подготовлен Подвойским Александром Сергеевичем, начальником управления архитектуры и градостроительства администрации Ейского городского поселения Ейского района

(ф.и.о., должность уполномоченного лица, наименование органа)



М.П.
(при наличии)

(подпись)

/ А.С. Подвойский /
(расшифровка подписи)

Дата выдачи

12.05.2021

(ДД.ММ.ГГГГ)

2. Информация о градостроительном регламенте либо требованиях к назначению, параметрам и размещению объекта капитального строительства на земельном участке, на который действие градостроительного регламента не распространяется или для которого градостроительный регламент не устанавливается

Земельный участок расположен в территориальной зоне «ОД1. Зона размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения»

Установлен градостроительный регламент.

2.1. Реквизиты акта органа государственной власти субъекта Российской Федерации, органа местного самоуправления, содержащего градостроительный регламент либо реквизиты акта федерального органа государственной власти, органа государственной власти субъекта Российской Федерации, органа местного самоуправления, иной организации, определяющего, в соответствии с федеральными законами, порядок использования земельного участка, на который действие градостроительного регламента не распространяется или для которого градостроительный регламент не устанавливается решение Совета Ейского городского поселения Ейского района от 29 января 2013 года № 52/4 «Об утверждении Правил землепользования и застройки Ейского городского поселения Ейского района» (в редакции решения Совета Ейского городского поселения Ейского района от 25 декабря 2020 года № 20/4 «О внесении изменений в решение Совета Ейского городского поселения Ейского района от 29 января 2013 года № 52/4 «Об утверждении Правил землепользования и застройки Ейского городского поселения Ейского района»)

2.2. Информация о видах разрешенного использования земельного участка

основные виды разрешенного использования земельного участка:

- Для индивидуального жилищного строительства (2.1)
- Малоэтажная многоквартирная жилая застройка (2.1.1)
- Блокированная жилая застройка (2.3)
- Среднетажная жилая застройка (2.5)
- Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.6)
- Коммунальное обслуживание (3.1)
- Предоставление коммунальных услуг (3.1.1)
- Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг (3.1.2)
- Социальное обслуживание (3.2)
- Дома социального обслуживания (3.2.1)
- Оказание социальной помощи населению (3.2.2)
- Оказание услуг связи (3.2.3)
- Общежития (3.2.4)
- Бытовое обслуживание (3.3)
- Амбулаторно-поликлиническое обслуживание (3.4.1)
- Образование и просвещение (3.5)
- Дошкольное, начальное и среднее общее образование (3.5.1)
- Среднее и высшее профессиональное образование (3.5.2)
- Объекты культурно-досуговой деятельности (3.6.1)
- Парки культуры и отдыха (3.6.2)
- Парки культуры и отдыха (3.6.2)
- Религиозное использование (3.7)
- Осуществление религиозных обрядов (3.7.1)
- Религиозное управление и образование (3.7.2)
- Общественное управление (3.8)
- Государственное управление (3.8.1)
- Представительская деятельность (3.8.2)
- Амбулаторное ветеринарное обслуживание (3.10.1)
- Деловое управление (4.1)
- Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы) (4.2)
- Рынки (4.3)

- Магазины (4.4)
- Банковская и страховая деятельность (4.5)
- Общественное питание (4.6)
- Гостиничное обслуживание (4.7)
- Развлекательные мероприятия (4.8.1)
- Проведение азартных игр (4.8.2)
- Обеспечение спортивно-зрелищных мероприятий (5.1.1)
- Обеспечение занятий спортом в помещениях (5.1.2)
- Площадки для занятий спортом (5.1.3)
- Оборудованные площадки для занятий спортом (5.1.4)
- Обеспечение внутреннего правопорядка (8.3)
- Обеспечение деятельности по исполнению наказаний (8.4)
- Историко- культурная деятельность (9.3)
- Земельные участки (территории) общего пользования (12.0)
- Улично-дорожная сеть (12.0.1)
- Благоустройство территории (12.0.2)

условно разрешенные виды использования земельного участка:

- Обеспечение внутреннего правопорядка (8.3)
- Обеспечение деятельности по исполнению наказаний (8.4)
- Историко- культурная деятельность (9.3)
- Земельные участки (территории) общего пользования (12.0)
- Улично-дорожная сеть (12.0.1)
- Благоустройство территории (12.0.2)
- Хранение автотранспорта (2.7.1)
- Служебные гаражи (4.9)
- Объекты дорожного сервиса (4.9.1)
- Заправка транспортных средств (4.9.1.1)
- Обеспечение дорожного отдыха (4.9.1.2)
- Автомобильные мойки (4.9.1.3)
- Ремонт автомобилей (4.9.1.4)
- Склады (6.9)
- Складские площадки (6.9.1)

вспомогательные виды разрешенного использования земельного участка:

отсутствуют

*Приведенный вид разрешенного использования не применяется в границах населенного пункта «город Ейск».

В соответствии с выпиской из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 3 марта 2021 года № КУВИ-002/2021-17715866, земельный участок с кадастровым номером 23:42:0701001:40, площадью 87017,0 кв.м, с видом разрешенного использования – **жилая застройка; для сельскохозяйственного производства.**

2.3. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельного участка и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства, установленные градостроительным регламентом для территориальной зоны, в которой расположен земельный участок:

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь	Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство	Предельное количество этажей и (или) предельная высота зданий, строений, сооружений	Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного	Требования к архитектурным решениям объектов капитального строительства, расположенных	Иные показатели

земельного участка, на который действие градостроительного регламента не распространяется или для которого градостроительный регламент не устанавливается	вание земельного участка	участка	Предельное количество этажей и (или) предельная высота 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 требования к параметрам объекта капитального строительства	Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений	Иные требования к размещению объектов капитального строительства
1	2	3	4	5	6	7	8
-	-	-	-	-	-	-	-

2.5. Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства, установленные положением об особо охраняемых природных территориях, в случае выдачи градостроительного плана земельного участка в отношении земельного участка, расположенного в границах особо охраняемой природной территории:

Причины отнесения земельного участка к виду земельного участка для которого градостроительный регламент не устанавливается	Реквизиты Положения об особо охраняемой природной территории	Реквизиты утвержденной документации по планировке территории	Зонирование особо охраняемой природной территории (да/нет)							
			Функциональная зона	Виды разрешенного использования земельного участка		Требования к параметрам объекта капитального строительства			Требования к размещению объектов капитального строительства	
				Основные виды разрешенного использования	Вспомогательные виды разрешенного использования	Предельное количество этажей и (или) предельная высота 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 требования к параметрам объекта капитального строительства	Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений	Иные требования к размещению объектов капитального строительства
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
			Функциональная зона	Тоже	Тоже	Тоже	Тоже	Тоже	Тоже	Тоже
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11

3. Информация о расположенных в границах земельного участка объектах капитального строительства и объектах культурного наследия

3.1. Объекты капитального строительства

			зданий, строений, сооружений		участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка	женным в границах территории истори- ческого поселения федераль- ного или региональ- ного значения	
1	2	3	4	5	6	7	8
Длина, м	Ширина, м	Площадь, м ² или га					
Без ограниче- ний	Без ограниче- ний	Для среднеэтажной жилой застройка Минимальная площадь земельного участка — 800,0 кв. м.	Для среднеэтажной жилой застройка Минимальный отступ от красной линии улиц до жилого дома — 5,0 м. Минимальный отступ от красной линии проездов до жилого дома — 3,0 м. В существующей застройке отступ от красных линий, от границ земельного участка, премыкающей к улице (переулку, проезду) может быть сокращен с учетом линии застройки. Минимальный отступ от границы земельного участка до жилого дома — 3,0 м. Минимальный отступ от границы земельного участка для вспомогательных строений - 1,0 м.	Для среднеэтажной жилой застройка Максимальное количество этажей - 8.	Для среднеэтажной жилой застройка При количестве этажей - 5, максимальный процент застройки - 40%. При количестве этажей 6-8, максимальный процент застройки - 30%. Максимальная высота — 24,0 м.		Для среднеэтажной жилой застройка Расстояния между домами принимаются в соответствии с нормативами противопожарной безопасности и нормативами инсоляции. На расстоянии до 500 м от береговой линии Азовского моря, предельное количество надземных этажей - не более 4. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства - в соответствии с ЗООИТ и с региональными нормативами градостроительного проектирования

2.4. Требования к назначению, параметрам и размещению объекта капитального строительства на земельном участке, на который действие градостроительного регламента не распространяется или для которого градостроительный регламент не устанавливается (за исключением случая, предусмотренного пунктом 7.1 части 3 статьи 57.3 Градостроительного кодекса Российской Федерации):

Причины отнесения земельного участка к виду	Реквизиты акта, регули- рующего использо-	Требования к использо- ванию земельного	Требования к параметрам объекта капитального строительства	Требования к размещению объектов капитального строительства
--	--	--	---	--

22 г.

Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии
полное наименование органа регистрации прав

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 14.12.2022, поступившего на рассмотрение 14.12.2022, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 7
16.12.2022г. № КУВИ-001/2022-223088559			
Кадастровый номер:		23:42:0701001:40	
Номер кадастрового квартала:		23:42:0701001	
Дата присвоения кадастрового номера:		13.02.2006	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		Условный номер 23-23-20/033/2006-491	
Местоположение:		Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Краснодарский край, р-н Ейский, г. Ейск, ул. Армавирская, 204/1..	
Площадь, м2:		87017 +/- 103	
Кадастровая стоимость, руб:		356238896.3	
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:		23:42:0701001:213, 23:42:0701001:214, 23:42:0701001:215, 23:42:0701001:1111, 23:42:0701001:1185	
Категория земель:		Земли населенных пунктов	
Виды разрешенного использования:		жилая застройка	
Статус записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"	
Особые отметки:		данные отсутствуют	
Получатель выписки:		Титова Виктория Григорьевна	

СВЕДЕНИЯ ПОЛУЧЕНЫ ИЗ
ПК ПВД В ФИЛИАЛЕ ГАУ КК
« МФЦ КК » В ЕЙСКОМ РАЙОНЕ
Г. ЕЙСК, УЛ. АРМАВИРСКАЯ 45/6

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
полное наименование должности	СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП
	инициалы, фамилия
Сертификат: 64575127400439835109200328139839306360 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023	

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

Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 5	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 7
16.12.2022г. № КУВИ-001/2022-223088559			
Кадастровый номер:		23:42:0701001:40	

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	данные о правообладателе отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	не зарегистрировано
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	5.1 вид:	Аренда	
	дата государственной регистрации:	18.01.2019 14:44:27	
	номер государственной регистрации:	23:42:0701001:40-23/020/2019-21	
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 18.01.2019 по 31.12.2025	
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Российская Федерация	
	основание государственной регистрации:	Договор субаренды, № 1, выдан 16.01.2019, дата государственной регистрации: 18.01.2019, номер государственной регистрации: 23:42:0701001:40-23/020/2019-20	
		Дополнительное соглашение к договору субаренды от 16.01.2019 года № 1 (в новой редакции), № 1, выдан 01.01.2021	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	

СВЕДЕНИЯ ПОЛУЧЕНЫ ИЗ

ИЗ ИСХОДНЫХ ДАННЫХ

« МФЦ КК » В ЕЙСКОМ РАЙОНЕ

Г. ЕЙСК, УЛ. АРМАВИРСКАЯ 45/6

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
полное наименование должности	СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП
	инициалы, фамилия

Сертификат: 64575127400439939109200328139839306360
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023

Исследования: 09.09.2008, номер
ПК ПВД в филиале ТАУ КК
« МФЦ КК » в Ейском районе
г. Ейск, ул. Армавирская 45/6

М.П. 43393316

Шлыкова Е.П.

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			

Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 5	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 7
--------------------	---------------------------	-------------------	-------------------------

16.12.2022г. № КУВИ-001/2022-223088559

Кадастровый номер: 23:42:0701001:40

5.3	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:	
	сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:	Предоставляются только по запросу залогодателя либо должника по обеспеченному ипотекой обязательству
	вид:	Аренда
	дата государственной регистрации:	06.05.2006 00:00:00
	номер государственной регистрации:	23-23-20/033/2006-491
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 28.03.2006 по 28.03.2029
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Технострой", ИНН: 2331012410
	основание государственной регистрации:	Соглашение о выходе из договора аренды от 28 марта 2006 года № 4200003821, выдан 23.11.2016, дата государственной регистрации: 13.12.2016, номер государственной регистрации: 23-23/020-23/020/803/2016-7881/1 Дополнительное соглашение к договору аренды земельного участка, находящегося в государственной собственности, от 28 марта 2006 года № 4200003821, № 7, выдан 24.11.2016, дата государственной регистрации: 22.12.2016, номер государственной регистрации: 23-23/020-23/020/803/2016-8373/1 Договор о передаче (уступке) прав и обязанностей по договору аренды земельного участка, находящегося в государственной собственности, выдан 23.12.2016, дата государственной регистрации: 30.12.2016, номер государственной регистрации: 23-23/020-23/020/804/2016-71/1 Дополнительное соглашение к договору аренды земельного участка, находящегося в государственной собственности от 28 марта 2006 года № 4200003821, № 8, выдан 05.10.2018, дата государственной регистрации: 10.10.2018, номер государственной регистрации: 23:42:0701001:40-23/020/2018-1

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
полное наименование должности	инициалы, фамилия

М.П.
Сертификат: 64575127400439033109200328139839306360
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023

Лист 5

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 4 раздела 2	Всего листов раздела 2: 5	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 7
16.12.2022г. № КУВИ-001/2022-223088559			
Кадастровый номер:		23:42:0701001:40	
		Дополнительное соглашение к договору аренды, № 3, выдан 02.10.2009	
		Дополнительное соглашение к договору аренды, № 5, выдан 25.02.2011	
		Дополнительное соглашение к договору аренды земельного участка, № 6, выдан 08.12.2011, дата государственной регистрации: 12.01.2012, номер государственной регистрации: 23-23-20/132/2011-214	
		Договор аренды земельного участка государственной собственности, № 4200003821, выдан 28.03.2006	
		Дополнительное соглашение к договору, выдан 10.07.2006	
		Дополнительное соглашение к договору, № 1, выдан 11.04.2007	
		Дополнительное соглашение к договору, № 2, выдан 20.02.2008	
		Дополнительное соглашение к договору аренды земельного участка государственной собственности от 28 марта 2006 года №4200003821, выдан 12.04.2022	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:		
	сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:	Предоставляются только по запросу залогодателя либо должника по обеспеченному ипотекой обязательству	

СВЕДЕНИЯ ПОЛУЧЕНЫ ИЗ

ИЗ ЛВД В ЗАПИСИ ГАУ КК

« МФЦ КК » В ЕЙСКОМ РАЙОНЕ

Г. ЕЙСК, УЛ. АРМАВИРСКАЯ 45/6

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
полное наименование должности	СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП
	инициалы, фамилия
Сертификат: 64575127400439833169200328139839306360 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023	

Лист 6

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 5 раздела 2	Всего листов раздела 2: 5	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 7
16.12.2022г. № КУВИ-001/2022-223088559			
Кадастровый номер:		23:42:0701001:40	
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
10	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	
11	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют	

СВЕДЕНИЯ ПОЛУЧЕНЫ ИЗ
ПК РБД В ФИЛИАЛЕ ГАУ КК
« МФЦ КК » В ЕЙСКОМ РАЙОНЕ
Г. ЕЙСК, УЛ. АРМАВИРСКАЯ 45/6

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ		Шлыкова Е.П.	
	полное наименование должности	СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП		инициалы, фамилия
	М.П. Сертификат: 64575127400439839109200328139839306360 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023			

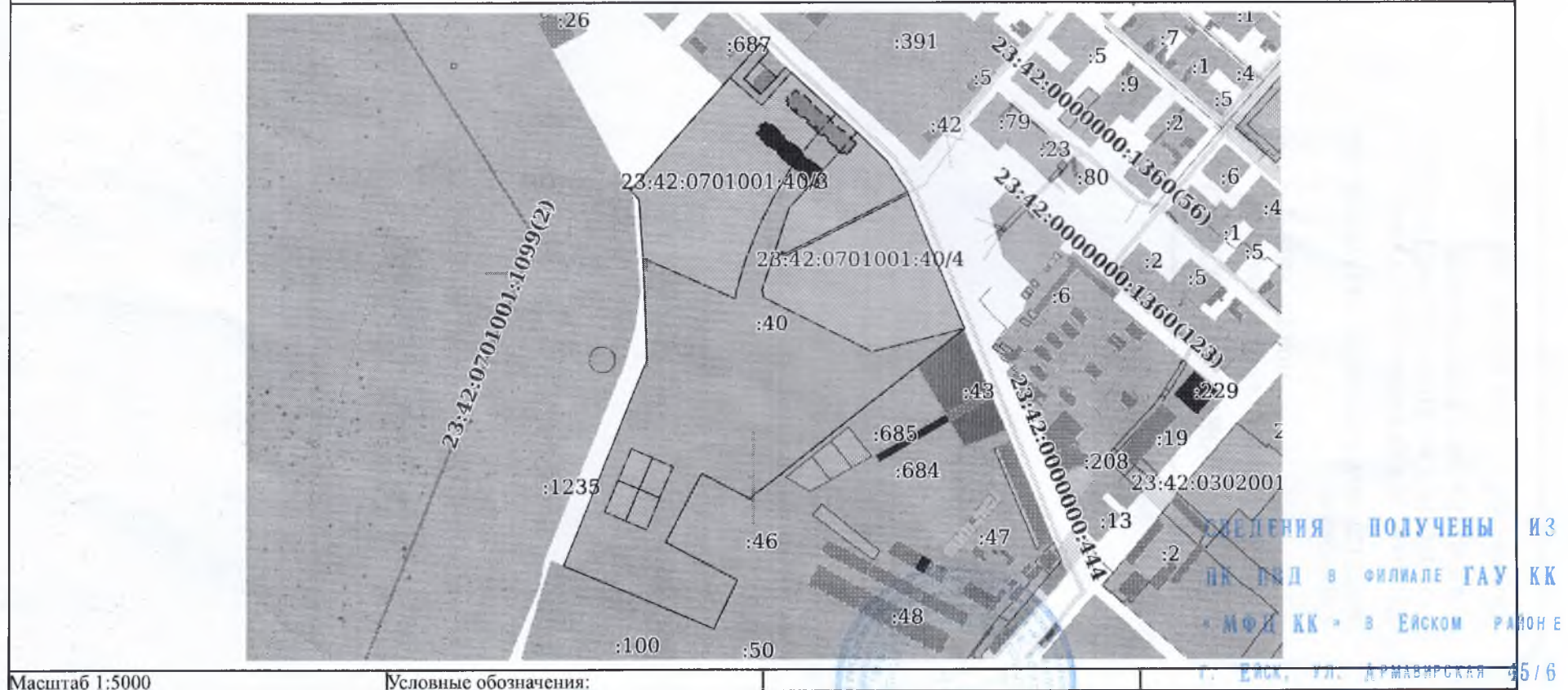
Раздел 3 Лист 7

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

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 7
16.12.2022г. № КУВИ-001/2022-223088559			
Кадастровый номер:		23:42:0701001:40	

План (чертеж, схема) земельного участка



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
полное наименование должности	СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП
	инициалы, фамилия

УТВЕРЖДАЮ

Заместитель Губернатора
Краснодарского края

А.В. Нестеренко

2024 года



ПРОТОКОЛ № 21

совещания по рассмотрению концепций документации по планировке территорий,
комплексного развития по инициативе правообладателей муниципальных
образований Краснодарского края

18 декабря 2024 года
11.00

г. Краснодар
ул. Кузнечная, 6
каб. 917

Рысин
Юрий Владимирович

— председатель президиума
Южного территориального отделения
Российской академии архитектуры и
строительных наук

Департамент по архитектуре и градостроительству Краснодарского края

Поздняков
Илья Владимирович

— руководитель департамента, председатель
рабочей группы

Обабко
Татьяна Викторовна

— начальник отдела градостроительного
развития курортных территорий

Полухин
Евгений Васильевич

— заместитель начальника отдела
градостроительного развития курортных
территорий

Рудай
Сергей Александрович

— начальник управления градостроительного
контроля, начальник контрольно-
аналитического отдела

**ГКУ КК «Институт развития градостроительства и городской среды
Краснодарского края»**

Погребенко — руководитель
Алексей Николаевич

Машталир — заместитель руководителя
Наталья Александровна

Ейское городское поселение Ейского района

Кияшко — глава
Дмитрий Викторович

Администрация муниципального образования город Горячий Ключ

Никифорова — начальник управления архитектуры и
Олеся Васильевна градостроительства

**Министерство курортов, туризма и олимпийского наследия
Краснодарского края**

Харченко — начальник отдела реализации программ,
Алексей Юрьевич инвестиций и развития курортной
инфраструктуры в управлении реализации
программ и межрегионального
взаимодействия

Ассоциация застройщиков Краснодарского края и Республики Адыгея

Колмычек — руководитель
Олег Юрьевич

**Руководители проектных и строительных организаций,
члены Союза архитекторов**

Порчелли — главный архитектор проекта, ООО «АТЭК»
Елена Александровна

Погосян — генеральный директор
Владимир Марспетович АО «Краснодаргражданпроект»

Щербинин — член Краснодарской региональной
Юрий Дмитриевич организации общероссийской общественной
организации «Союз архитекторов России»

Попова Ирина Валентиновна	– заместитель директора ООО «НИИ ПГ», руководитель проекта
Куцов Сергей Иванович	– управляющий ООО «Терем-СЗ»
Зуева Светлана Николаевна	– начальник отдела капитального строительства ООО «Терем-СЗ»
Петухов Виталий Сергеевич	– главный архитектор проекта «ПОИНТ ПРО АРХИТЕКС»

1. Проект планировки территории и проект межевания территории, ограниченной на юго-восток от ул. Шевченко до ул. Самбурова, вдоль ул. Таманской до ул. Тургенева, расположенной в г. Анапа.

Площадь проектирования составляет 6,08 га, в границах размещены: жилая застройка, ДОУ, спортивные сооружения, объекты транспортной и инженерной инфраструктуры, озелененные территории общего пользования.

РЕШИЛИ:

В целом одобрить проектное решение.

2. Концепция по планировке территории жилого района «Мечта» по адресу: г. Ейск, ул. Армавирская, 204/1

Площадь проектирования составляет 8,7 га. На территории размещены: жилая застройка, спортивные сооружения, физкультурно-оздоровительный комплекс с бассейном, озелененные территории общего пользования, СОШ на 400 мест, ДОУ на 150 мест, объекты инженерной и транспортной инфраструктуры.

РЕШИЛИ:

Одобрить концепцию внесения изменений в утвержденную ранее документацию по планировке территории.

При подготовке проекта предусмотреть синхронизацию строительства объектов социального назначения, при проектировании объектов жилого назначения целесообразно учесть возможность использования подвальных помещений в качестве защитных укрытий гражданской обороны.

3. Концепция застройки земельных участков, Концепции застройки земельных участков, расположенных в кадастровых кварталах 23:43:1012001 и 23:43:1016001, прилегающих к улицам Ярославского, Гаражная, Транспортная и реке Псекупс в г. Горячий Ключ.

Проектом предусмотрена застройка территории 17,46 га на 2340 жителей, строительство школы на 1100 мест, ОДУ на 825 и 400 мест, молодежного центра, парковок и зон отдыха.

РЕШИЛИ:

В целом одобрить проектные решения и рекомендовать проработать дополнительно вопросы размещения спортивных площадок и зеленой зоны, размещения дороги в сторону набережной.

4. Эскизный проект гостиницы по ул. Шевченко в г. Геленджик

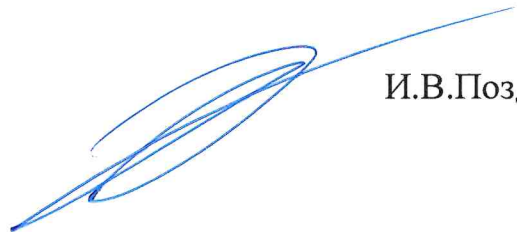
Здание имеет Г-образную форму в плане с размерами 20,40 м х 33,30 м. Архитектурная высота здания составляет 11,95 м. Проектируемое здание гостиницы имеет 3 надземных и один подвальный этаж. В помещении подвала предусмотрено размещение подземного паркинга с въездной рампой. Высота подвального этажа от чистого пола до низа плиты перекрытия составляет 2,95 метра. Высота первого и второго этажа от чистого пола до низа плиты перекрытия составляет 4,5 метра. Высота третьего этажа 3,0 метра. Кровля выполнена плоской, неэксплуатируемой.

РЕШИЛИ:

Направить проект на доработку и рекомендовать доработать с учетом комплексного освоения квартала. Проработать вопрос увеличения площади подземной парковки. Представить программу инвестора по планируемому освоению смежных территорий.

Отметили целесообразность размещения бассейна на плоской кровле.

Руководитель департамента



И.В.Поздняков



АДМИНИСТРАЦИЯ МУНИЦИПАЛЬНОГО
ОБРАЗОВАНИЯ ЕЙСКИЙ РАЙОН
УПРАВЛЕНИЕ ОБРАЗОВАНИЕМ
К. Маркса ул., д. 48, г. Ейск,
Краснодарский край, 353680
E-mail: uo@eysk.edu.ru
Тел. (86132) 2-08-62, факс (86132) 2-08-62
ОКПО 02100094, ОГРН 1022303860116
ИНН 2331008685, КПП 233101001

Директору ООО «ЭКЗА»

Алинёзову Н.А.

10.01.2025 № 2501-13-73/05
На № 103 от 16.12.2025

О представлении информации

Уважаемый Нияз Акрамович!

В соответствии с запросом представляем Вам информацию об обеспеченности территории, в границах которой планируется строительство объекта капитального строительства ЖК «Мечта» по адресу: Краснодарский край, г. Ейск, ул. Армавирская 204/1 дошкольными образовательными организациями и общеобразовательными организациями.

В соответствии с пунктами 10.4, 10.5 актуализированной редакции СНиП 2.07.01-89, утвержденных приказом Минстроя России от 30 декабря 2016 года № 1034/пр и пунктом 2.1.2. Санитарных правил СП 2.4.3648-20, утвержденных постановлением главного государственного санитарного врача Российской Федерации от 28 сентября 2020 года № 28 расстояние от организаций, реализующих программы дошкольного, начального общего, основного общего и среднего общего образования до жилых зданий должно быть не более 500 метров.

На основании изложенного сообщаем, что по состоянию на 10 января 2025 года в дошкольных образовательных организациях и общеобразовательных организациях, находящихся в радиусе обслуживания объекта капитального строительства ЖК «Мечта» по адресу: Краснодарский край, г. Ейск, ул. Армавирская 204/1 имеется следующее количество свободных мест:

МБОУ СОШ № 20 им. Героя Советского Союза И.В. Гаврилова г. Ейска МО Ейский район - расположено по адресу: Краснодарский край, Ейский район, город Ейск, улица Харьковская № 182, угол улицы Ясенской № 62, фактическая численность обучающихся составляет 620 человек при проектной мощности здания – 600 человек, наполняемость составляет 103,3%.

МБДОУ ДСКВ № 32 г. Ейска МО Ейский район – расположено по адресу: Краснодарский край, Ейский район, город Ейск, улица К.Либкнехта, 265 А, фактическая численность воспитанников составляет 138 человека при проектной мощности здания – 195 человек, наполняемость составляет 70,8%.

МБДОУ ДСКВ № 33 г. Ейска – расположено по адресу: Краснодарский край, Ейский район, город Ейск, улица Армавирская № 201 «А», угол улицы Ясенской № 60, фактическая численность воспитанников составляет 106 человек при проектной мощности здания – 120 человек, наполняемость составляет 88,3%.

Дополнительно сообщаем, что на территории Ейского городского поселения Ейского района имеются свободные места в следующих общеобразовательных организациях:

МБОУ СОШ № 3 им. генерал-фельдмаршала М. С. Воронцова г. Ейска МО Ейский район - расположено по адресу: Краснодарский край, Ейский район, город Ейск, улица Бердянская № 113-115, угол улицы К.Маркса № 21, фактическая численность обучающихся составляет 525 человек при проектной мощности здания – 675 человек, наполняемость составляет 77,8%.

МБОУ ООШ № 5 имени Героя Советского Союза П.А. Михайличенко г. Ейска МО Ейский район - расположено по адресу: Краснодарский край, Ейский район, г. Ейск, ул. Свердлова, 19 угол Калинина, 106, фактическая численность обучающихся составляет 322 человека при проектной мощности здания – 350 человек, наполняемость составляет 92%.

Кроме того, в рамках государственной программы Краснодарского края «Развитие общественной инфраструктуры» в 2025-2027 годах планируется строительство общеобразовательной организации на 1100 мест по адресу: Краснодарский край, Ейский район, Ейское городское поселение, г. Ейск, ул. Колхозная, 43 и общеобразовательной организации на 250 мест по адресу: Краснодарский край, Ейский район, город Ейск, поселок Краснофлотский, улица Центральная, 13 в 2025-2026 годах.

Исполняющий обязанности
начальника управления



Т.А. Фефелова



**ГОСУДАРСТВЕННОЕ БЮДЖЕТНОЕ
УЧРЕЖДЕНИЕ ЗДРАВООХРАНЕНИЯ
«ЕЙСКАЯ ЦЕНТРАЛЬНАЯ
РАЙОННАЯ БОЛЬНИЦА»
МИНИСТЕРСТВА ЗДРАВООХРАНЕНИЯ
КРАСНОДАРСКОГО КРАЯ
(ГБУЗ «Ейская ЦРБ» МЗ КК)
ул. Энгельса, 145, г.Ейск
Краснодарский край, 353690
Тел.:(86132)3-06-96, факс.:(86132)3-02-01
E-mail:crbeisk@miackuban.ru
ИНН 2306017277 КПП 230601001**

ЖК «Мечта»

Директору ООО «Экза»

Н.А. Алинезову

от 10.01.2025 № 01-15/27

О предоставлении информации

Администрация государственного бюджетного учреждения здравоохранения «Ейская центральная районная больница» министерства здравоохранения Краснодарского края обладает ресурсами оказания медицинской помощи будущим жителям ЖК «Мечта».

Главный врач

М.С. Григорян

Мазманов Манолис Робертович
8(86132) 3-00-13