

Заказчик: ООО «Геолог Ямала».

Внесение изменений в документацию по планировке территории объекта:
«Гостиничный комплекс, расположенный по адресу: Туапсинский район,
поселок спортлагеря «Электрон», квартал 1, земельный участок 4»,
утверждённую постановлением администрации муниципального образования
Туапсинский район от 07 августа 2023 № 1335 «Об утверждении документации
по планировке территории по объекту: «Строительство гостиничного комплекса
в поселке спортлагеря «Электрон» Новомихайловского городского поселения
Туапсинского района Краснодарского края»

ДПТ-25-03

ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

Том II

Материалы по обоснованию

Индивидуальный предприниматель

Зацепилин С.Г.

						ДПТ-25-07-ПЗ-1		
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата	Материалы по обоснованию	Стадия	Лист
								1
							Зацепилин Сергей Геннадьевич	

Краснодар 2025

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

Список участников проектирования:

Индивидуальный предприниматель

Горошко М.В.

Руководитель проекта

Гайдаров И.Г.

Архитектор

Котов А.А.

СОСТАВ ДОКУМЕНТАЦИИ

Обозначение	Наименование	Примечание
Том I	Основная часть проекта планировки территории	
Раздел 1	Графическая часть	
Раздел 2	Текстовые материалы (основная утверждаемая часть)	
Том II	Материалы по обоснованию проекта планировки территории	
Раздел 3	Графическая часть	
Раздел 4	Материалы по обоснованию проекта планировки территории. Пояснительная записка	

Раздел 3

Графическая часть

Обозначение	Наименование	Масштаб
ПП 4	Карта (фрагмент карты) планировочной структуры территорий городского округа с отображением границ элементов планировочной структуры	М 1:5000
ПП 5	Схема организации движения транспорта (включая транспорт общего пользования) и пешеходов, отражающую местоположение объектов транспортной инфраструктуры и учитывающую существующие и прогнозные потребности в транспортном обеспечении на территории, а также схему организации улично-дорожной сети	М 1:2000
ПП 6	Схема границ зон с особыми условиями использования территории	М 1:2000
ПП 7	Схема отображающая местоположение существующих объектов капитального строительства, в том числе линейных объектов, объектов подлежащих сносу, объектов незавершенного строительства, а также проходы к водным объектам общего пользования и их береговым полосам	М 1:2000
ПП 8	Схема территорий объектов культурного наследия	М 1:2000
ПП 9	Схема вертикальной планировки со схемой инженерной подготовки территории	М 1:2000
ПП 10	Схема размещения существующих и перспективных инженерных коммуникаций и сооружений инженерной инфраструктуры	М 1:2000
ПП 11	Вариант планировочных и (или) объемно-пространственных решений застройки территории в соответствии с проектом планировки территории (в отношении элементов планировочной структуры, расположенных в жилых или общественно-деловых зонах	М 1:2000



Раздел 4

Пояснительная записка .

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

СОДЕРЖАНИЕ

Введение.....	8
Раздел 1. Анализ проектируемой территории	
1.1 Размещение территории в планировочной структуре.....	11
1.2 Климатические характеристики территории.....	11
1.3 Геологическое строение и гидрологическая характеристика района.....	12
1.4 Описание современного состояния территории.....	14
Раздел 2. Обоснование определения границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства	
2.1 Ограничения использования территории.....	16
2.2 Инженерная подготовка территории.....	18
2.3 Планировочные решения территории.....	19
Раздел 3. Обоснование соответствия планируемых параметров, местоположения и назначения объектов федерального, регионального и местного значения нормативам градостроительного проектирования и требованиям градостроительных регламентов.	
3.1 Требования градостроительных регламентов применительно к рассматриваемой территории.....	24
3.2 Планируемые параметры объектов капитального строительства и их соответствие требованиям градостроительных регламентов.....	28
3.3 Плотность и параметры застройки территории.....	30
Раздел 4. Обоснование соответствия планируемых параметров, расчётным показателям минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур.	
4.1 Расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами транспортной инфраструктуры.....	33
4.2 Расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной инфраструктуры.....	35
4.3 Расчетные показатели уровня озеленения территории.....	41
Раздел 5. Мероприятий по защите территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, в том числе по обеспечению пожарной безопасности и по гражданской обороне.....	41
Раздел 6. Мероприятия по охране окружающей среды.....	50
Раздел 7. Мероприятия по охране объектов животного мира и среды их обитания.....	53
Раздел 8. Обоснование очередности планируемого развития территории	54

ВВЕДЕНИЕ

Подготовка внесения изменений в документацию по планировке территории объекта: «Гостиничный комплекс, расположенный по адресу: Туапсинский район, поселок спортлагеря «Электрон», квартал 1, земельный участок 4», утвержденную постановлением администрации муниципального образования Туапсинский район 07 августа 2023 № 1335 «Об утверждении документации по планировке территории по объекту: «Строительство гостиничного комплекса в поселке спортлагеря «Электрон» Новомихайловского городского поселения Туапсинского района Краснодарского края» осуществляется в целях:

- установления, изменения границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства, связанного с увеличением площади зон, планируемого размещения объектов капитального строительства более чем на 10 процентов;

- изменения характеристик и очередности планируемого развития территории.

Постановлением администрации муниципального образования Туапсинский муниципальный округ Краснодарского края от 16.07.2025 № 1745 «О разрешении внесения изменений в документацию по планировке территории, утвержденную постановлением администрации муниципального образования Туапсинский район от 7 августа 2023 г. № 1335 «Об утверждении документации по планировке территории по объекту: «Строительство гостиничного комплекса в поселке «Электрон» Новомихайловского городского поселения Туапсинского района «Краснодарского края» разрешена подготовка внесения изменений в ранее утвержденную документацию по планировке территории объекта: «Гостиничный комплекс, расположенный по адресу: Туапсинский район, поселок спортлагеря «Электрон», квартал 1, земельный участок 4».

Подготовка внесения изменений в проект планировки территории осуществляется на основании Технического задания, выданного застройщиком – ООО «Геолог Ямала», результатов инженерных изысканий.

Подготовка графической части внесения изменений в документацию оформляется:

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

Внесение изменений в проект планировки территории выполнено с учетом требований и положений:

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

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

- Федеральный закон от 25.06.2002 № 73-ФЗ (ред. от 26.12.2024) «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации»;
- СП 396.1325800.2018 «Улицы и дороги населенных пунктов. Правила градостроительного проектирования»;
- СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений». Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89;
- СП 104.13330.2016 «Инженерная защита территории от затопления и подтопления». Актуализированная редакция СНиП 2.06.15-85»;
- Приказа Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 25.04.2017 № 738/пр. «Об утверждении видов элементов планировочной структуры»;
- Приказ Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 25.04.2017 № 739/пр «Об утверждении требования к цифровым топографическим картам и цифровым топографическим планам, используемым при подготовке графической части документации по планировке территории»;
- Приказа Минстроя России от 25.04.2017 № 740/пр. «Об установлении случаев подготовки и требований к подготовке входящей в состав материалов по обоснованию проекта планировки территории схемы вертикальной планировки, инженерной подготовки и инженерной защиты территории».
- Приказа федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10.11. 2020 года N П/0412 «Об утверждении классификатора видов разрешённого использования земельных участков»;
- Градостроительного кодекса Краснодарского края от 21.07.2008;
- Распоряжения главы администрации (губернатора) Краснодарского края от 20.09.2018 № 254-р «Об ограничении этажности объектов при застройке приморских зон в муниципальных образованиях Краснодарского края, а также отнесении объектов жилищного строительства в таких зонах к условно разрешенным видам объектов капитального строительства»;
- Приказа Департамента по архитектуре и градостроительству Краснодарского края от 16.04. 2015г. № 78 «Об утверждении нормативов градостроительного проектирования Краснодарского края» (ред. от 26.02.2024);
- Генерального плана муниципального образования Новомихайловское городское поселение, утвержденного решением Совета МО Туапсинский район от 31.01.2014 № 66 (с изменениями 01.09.2022 № 1484);
- Правил землепользования и застройки Новомихайловского городского поселения Туапсинского района Краснодарского края, утвержденных решением Совета муниципального образования Туапсинский район от 28 марта 2014 г. № 91 (с изменениями от 25.04.2025);
- Местных нормативов градостроительного проектирования Новомихайловского городского поселения Туапсинского района Краснодарского края (ред. от 25.08.2023);

			0			ДПТ-25-07-ПЗ-2	Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата		9

- Программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры Новомихайловского городского поселения Туапсинского района Краснодарского края на 2015 – 2025 годы, утвержденной решением Совета муниципального образования Туапсинский район от 09.12.2015 № 102 «Об утверждении программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры Новомихайловского городского поселения Туапсинского района»;
- Программы комплексного развития социальной инфраструктуры Новомихайловского городского поселения Туапсинского района Краснодарского края на 2015 – 2025 годы, утвержденной решением Совета муниципального образования Туапсинский район от 24.10.2017 № 236.

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

РАЗДЕЛ 1. АНАЛИЗ ПРОЕКТИРУЕМОЙ ТЕРРИТОРИИ

1.1 Размещение территории в планировочной структуре

В административном отношении территория находится в пределах границ населённого пункта посёлок спортлагеря «Электрон» , квартал 1, земельный участок 4, Новомихайловского городского поселения Туапсинского округа Краснодарского края.

В планировочной структуре Новомихайловского городского поселения проектируемая территория расположена в прибрежной части поселения.

Проектируемая территория площадью 100953 м2. расположена в границах земельных участков:

№	Кадастровый номер	Разрешённое использования	Площадь М2	Вид права
1	23:33:0107004:374	Гостиничное обслуживание	98203	Аренда
2	23:33:0107004:20	Для благоустройства и эксплуатации береговой полосы	2750	Аренда

1.2 Климатические характеристики территории.

Климат субтропический формируется в условиях влияния Черного моря - главного климатообразующего фактора. Ему свойственно засушливое лето и дождливая зима. Климатическая характеристика района приводится по данным многолетних наблюдений метеорологической станции Джубга. Согласно климатическому районированию для строительства СП 131.13330.2020 район изысканий относится к району IV и подрайону IV-Б. Климат побережья формируется под воздействием физико-географических условий –незамерзающего Черного моря с юго-запада, Главного Кавказского хребта с северо-востока и обильной солнечной радиации в течение большей части года. Для Черноморского побережья характерно наличие сухого периода в летнее время, положительная температура самого холодного месяца, значительное количество осадков и высокая влажность воздуха. Для зимнего периода характерны затяжные дожди обложного типа, а также осадки в холодный период могут выпадать в виде снега. В период с декабря по март, в среднем, бывает до 20 дней со снегом.

Для летнего периода характерны грозовые кратковременные дожди и ливни. При этом за короткий срок выпадает достаточно много осадков.

			0			ДПТ-25-07-ПЗ-2	Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата		11

Наиболее интенсивные и продолжительные ливни, как правило, приносят ущерб, особенно в гористой части Туапсинского округа. Мелкие, почти пересохшие речки и ручьи превращаются в бурные грязевые потоки. Заливаются долины рек, улиц, подвалы жилых домов. В данном случае сказывается орография местности и стоковый эффект.

Температура воздуха

Характерной особенностью Туапсинского округа является большая изменчивость температуры воздуха. Даже в наиболее холодные месяцы года (январь, февраль) температура воздуха в дневное время может повышаться до плюс 20град .

В это же время бывают случаи очень сильного понижения температуры до минус 17-18 град .

Ветер

Преобладающими в течение всего года по МС Джубга являются ветры северо- восточного направления, несколько реже повторяются ветры южного и юго-восточного направления. На их долю приходится 37% всех случаев с ветром; еще 28% случаев – юго-восточный и южный ветер, и только 17% приходится на юго-западный, западный. 10% случаев составляет штиль. В период с марта по июнь ветры южного направления усиливаются. Средняя за год скорость преобладающего СВ ветра составляет 3.2 м/с, максимальная средняя скорость наблюдается в марте – 8.1 м/с. Наибольшая скорость ветра по данным МС Туапсе составляет 40 м/с и наблюдается в феврале-марте. Тогда же наблюдается наибольшее число дней с сильным ветром превышающим 15 м/с.

Нормативная глубина сезонного промерзания грунтов СП 22.13330.2016 составляет 0см (для расчета принимаем значения по г. Сочи $Mt = 0$).

В соответствии с приложением Е СП 20.13330.2016 территория изысканий относится:

- ко II району по весу снегового покрова (карта 1);
- к IV району по давлению ветра (карта 2г);
- к IV району по толщине стенки гололеда (карта 3а);
- к району с минимальной температурой воздуха минус 20° (карта 4);
- к району с максимальной температурой воздуха плюс 34° (карта 5).

В соответствии с таблицей 10.1. СП 20.13330.2016 нормативное значение веса снегового покрова на горизонтальной поверхности земли рекомендуется принять равным 120кгс/м²

1.3 Геологическая характеристика территории

В соответствии с геологическим строением на проектируемой

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

территории выделены следующие стратиграфо-генетические комплексы:

- флишевый комплекс палеогеновых отложений датского яруса (P1sk+an), представленный преимущественно мергелями средней прочности.
- голоценовые делювиально-пролювиальные отложения (d-dpQIV), представленные глиной сильнонабухающей и щебенистым грунтом.
- современные элювиальные отложения (eQIV) представленные почвенно-растительным слоем и щебенистым грунтом;
- современные техногенные отложения представлены отсыпным щебенистым грунтом и глиной щебенистой.

В соответствии со стратиграфо-генетическими комплексами выделено пять инженерно-геологических элементов и два слоя:

Слой 1 Почвенно-растительный слой.

Слой 2 Асфальтобетон. Распространен от поверхности до 0,1-0,4 м.

ИГЭ-1 (tQIV). Техногенный грунт: Щебенистый грунт средней степени водонасыщения неоднородный.

ИГЭ-1a (tQIV). Техногенный грунт: Глина легкая пылеватая щебенистая полутвердая.

ИГЭ-2 (d-dpQIV). Глина легкая пылеватая твердая сильнонабухающая.

ИГЭ-3 (eQIV). Щебенистый грунт средней степени водонасыщения неоднородный.

ИГЭ-4 (P1sk+an). Мергель средней прочности плотный размягчаемый.

Согласно карте инженерно-геологического районирования территории Краснодарского края для строительства и архивных фондовых материалов, геологический разрез исследуемого участка составляют голоценовые коллювиально-делювиальные отложения, отложения морского ундалювия и нижнемеловые отложения. В соответствии с приложением Г

СП 47.13330.2016, инженерно-геологические условия оцениваются как сложные (III).

В геологическом строении площадки до исследованной глубины 15,0 м выделено пять инженерно-геологических элементов (ИГЭ):

ИГЭ 1 Техногенный грунт: Щебенистый грунт средней степени водонасыщения не однородный.

ИГЭ 1a Техногенный грунт: Глина легкая пылеватая щебенистая полутвердая.

ИГЭ-2 Глина легкая пылеватая твердая сильно набухающая.

ИГЭ-3 Щебенистый грунт средней степени водонасыщения неоднородный.

ИГЭ-4 Мергель средней прочности плотный размягчаемый.

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

По содержанию сульфатов - к железобетонным конструкциям грунты ИГЭ-1, ИГЭ-3 неагрессивны ко всем маркам бетона, ИГЭ-2 слабо агрессивны к марке бетона W4 и неагрессивны к маркам W6-W8.

По содержанию хлоридов в пересчете на Cl- к железобетонным конструкциям грунты ИГЭ-1, ИГЭ-1а и ИГЭ-3 неагрессивны ко всем маркам бетона, грунты ИГЭ-2 слабо агрессивны к маркам бетона W4-W6 и неагрессивны к марке бетона W8 .

Гидрологическая характеристика района

Подземные воды вскрыты на глубинах от 4,50 до 14,30 м, установлены на глубинах 4,00 до 14,30 м. Степень агрессивности к металлическим конструкциям средняя, по отношению к бетонным конструкциям – не агрессивны.

1.4 Описание современного состояния территории.

На территории имеются постройки и древесная растительность. Рельеф территории – горные террасы.

Территория ограничена:

- с севера и востока территория ограничена границей населенного пункта; земельным участком с кадастровым номером 23:33:1702001:70 для ведения лесного хозяйства Небугского участкового лесничества в составе Туапсинского лесничества;
- с запада - земельным участком с кадастровым номером 23:33:0000000:4503 Для ведения лесного хозяйства Ольгинского участкового лесничества в составе Джубгского лесничества (земли населенных пунктов);
- с юга - ЗУ с КН 23:33:0000000:449 «Автомобильная дорога общего пользования федерального значения А-147 Джубга-Сочи – граница с Республикой Абхазия»; ЗУ с КН 23:33:0000000:4502 «Для ведения лесного хозяйства Ольгинского участкового лесничества в составе Джубгского лесничества»; свободные от прав третьих лиц земли Новомихайловского городского поселения в границах КК 23:33:0107004.

ЗОУИТ:

Охранные зоны линейных сооружений:

- Охранная зона ВЛ 10 кВ КРН-Н97П-Н122/КРН-Н242/КРН-Н70п
- Охранная зона воздушной линии электропередачи "ВЛ 10 КВ ОТ ТП Н-112 ДО ТП Н-122"
- Охранная зона кабельной линии электропередачи "КЛ 10 кВ ТП-Н664-

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

ТП- Н164"

- Охранная зона кабельной линии электропередачи "КЛ 10 кВ ТП-Н664-ТП- Н164"

- Охранная зона трансформаторной подстанции " ТП Н-164;

- Зона публичного сервитута (Реестровый номер границы 23:33-6.569)

По сведениям ГИСОГД от 18.06.2025 № 3193/07.2 управления архитектуры и градостроительства Администрации МО Туапсинский муниципальный округ особо охраняемые природные территории и уникальные природные участки, и памятники природы отсутствуют. Действующие лицензии на пользование участками недр местного значения, содержащими общераспространенные полезные ископаемые, лицензии на пользование участками недр местного значения, содержащими подземные воды, объем, а также месторождения общераспространенных полезных ископаемых, учтенные в нераспределенном фонде недр, отсутствуют.

По данным Единого государственного реестра объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, перечня выявленных объектов культурного наследия, списка объектов, обладающих признаками культурного наследия, материалам архива, управления государственной охраны объектов культурного наследия администрации Краснодарского края, на проектируемой территории отсутствуют.

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

Согласно Правилам землепользования и застройки Новомихайловского городского поселения Туапсинского района Краснодарского края территория проектирования расположена в следующих территориальных зонах:

Р2-Зона размещения объектов курортно-рекреационного комплекса и туризма.

Р6-Зона пляжей.

Для территориальных зон, Правилами землепользования и застройки Новомихайловского городского поселения установлены градостроительные регламенты, определяющие правовой режим земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в их границах.

Распоряжением главы администрации (губернатора) Краснодарского края от 20.09.2018 № 254-р «Об ограничении этажности объектов при застройке приморских зон в муниципальных образованиях Краснодарского края, а также отнесении объектов жилищного строительства в таких зонах к условно

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

разрешенным видам объектов капитального строительства», Правилами землепользования и застройки Новомихайловского городского поселения (в редакции решения Совета муниципального образования Туапсинский район № 194 от 25.04.2025), установлены ограничения предельной (максимальной) высоты вновь возводимых зданий, строений, сооружений на расстоянии 100 м, 300 м, 500 м от береговой линии Черного моря.

Границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства определены с учетом линий ограничения предельной высоты зданий и минимальных отступов от границ земельного участка, установленных градостроительным регламентом.

Границы зоны планируемого размещения объектов транспортной инфраструктуры определяются в соответствии с положениями СП 42.13330.2016.

Границы зон размещения объектов инженерной инфраструктуры устанавливаются с учетом размеров зон с особыми условиями использования территории и ограничениями по использованию территории в границах таких зон.

2.1 Ограничения использования территории

Территория подвержена риску возникновения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера из-за повышенного риска выпадения обильных осадков.

Особо охраняемые природные территории в границах территории, в отношении которой осуществляется подготовка документации по планировке территории отсутствуют.

Ограничения по требованиям охраны объектов культурного наследия в соответствии с Законом Краснодарского края от 23.07.2015 № 3223-КЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации, расположенных на территории Краснодарского края» отсутствуют.

Ограничение предельной (максимальной) высоты вновь возводимых зданий

1. На карте градостроительного зонирования Правил землепользования и застройки Новомихайловского городского поселения отображены границы зон высотного регулирования. Для объектов капитального строительства, расположенных в границах зон высотного регулирования, устанавливается предельная (максимальная) высота возводимых зданий, строений, сооружений:

- 1) для зоны А (устанавливается на расстоянии 100 м от береговой линии Черного моря) – 21 м;

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

- 2) для зоны Б (устанавливается на расстоянии 300 м от береговой линии Черного моря) – 25 м;
- 3) для зоны В (устанавливается на расстоянии 500 м от береговой линии Черного моря) – 30 м;

Водоохранная зона Черного моря- 500 метров.

В соответствии со ст. 65 Водного кодекса РФ в границах водоохранной зоны допускается проектирование, строительство, реконструкция, ввод в эксплуатацию, эксплуатация хозяйственных и иных объектов при условии оборудования таких объектов сооружениями, обеспечивающими охрану водных объектов от загрязнения, засорения и истощения вод в соответствии с водным законодательством и законодательством в области охраны окружающей среды.

Охранная зона объектов электроэнергетики

Порядок установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства, а также особые условия использования земельных участков, расположенных в пределах охранных зон, обеспечивающих безопасное функционирование и эксплуатацию указанных объектов, определяют "Правила установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особые условия использования земельных участков, расположенных в границах таких зон", утвержденные постановлением Правительства Российской Федерации от 24.02.2009 N 160.

Регламенты использования территории охранной зоны объектов электросетевого хозяйства установлены пунктом 8 и пунктом 9 "Правил установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особые условия использования земельных участков, расположенных в границах таких зон", утвержденные постановлением Правительства Российской Федерации от 24.02.2009 N 160.

Охранные зоны устанавливаются:

- вдоль воздушных линий электропередачи - в виде части поверхности участка земли и воздушного пространства (на высоту, соответствующую высоте опор воздушных линий электропередачи), ограниченной параллельными вертикальными плоскостями, отстоящими по обе стороны линии электропередачи от крайних проводов при не отклоненном их положении согласно Требованиям к границам установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства Таблица 2.1

Проектный номинальный класс напряжения, кВ	Расстояние, м
до 1	2 (для линий с самонесущими или изолированными проводами, проложенных по стенам зданий, конструкциям и т.д., охранная 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)

- вдоль подземных кабельных линий электропередачи - в виде части поверхности участка земли, (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);

2.2 Инженерная подготовка территории

Инженерная подготовка территорий – это комплекс инженерных мероприятий по освоению территории для градостроительного использования. Они включают в себя часть работ подготовительного периода, в частности, перенос существующих коммуникаций, вертикальную планировку территории, отвод поверхностных вод (устройство дренажа или каналов, водоотливов), защиту территории от размыва или затопления.

Инженерная защита территории.

Нормы осушения территорий для размещения объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового назначения, спортивно-оздоровительных объектов, зон рекреационного и защитного назначения принимают в соответствии с СП 116.13330. Норма осушения зависит от назначения объекта и использования территории. Ее величина для зданий должна быть не меньше 0,30 - 0,50 м от отметки пола подвала или технического подполья. Такую же норму осушения принимают при устройстве каналов для коммуникаций и других сооружений.

Инженерная защита территории от негативного воздействия подземных вод основываться на данных о максимальных прогнозных уровнях грунтовых вод, а так же данных о пьезометрическом уровне первого от поверхности напорного горизонта. Регулирование уровней подземных вод, осуществляется за счет строительства площадочных дренажей в соответствии с требованиями СП 104.13330.

На застраиваемой территории отвод поверхностного стока обеспечивается строительством дождевой канализации закрытого типа, которая должна

			0			ДПТ-25-07-ПЗ-2	Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата		18

проектироваться в соответствии с требованиями СП 32.13330.

В качестве вспомогательных средств инженерной защиты следует использовать естественные свойства природных систем, усиливающие эффективность основных средств инженерной защиты. К ним следует относить повышение водоотводящей и дренирующей роли гидрографической сети, в том числе посадку деревьев-гигрофитов, адаптированных к данной климатической зоне.

Планируя профилактические мероприятия, необходимо учитывать возможность усиления дренирующего действия естественных мест разгрузки подземных вод.

Вертикальная планировка территории.

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

- организация транзитного стока;
- организация поверхностного стока;
- подсыпка территории при проявлении местных напоров грунтовых вод.

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

Инженерно-техническое обеспечение.

Все кварталы застройки обеспечены централизованными инженерными коммуникациями электроснабжения, газоснабжения, связи, водоснабжения, бытовой и ливневой канализации.

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

2.3 Планировочные решения территории.

Проектируемая территория для гостиничного развития составляет 10,1 га, расположена в границах прибрежного посёлка спортлагеря «Электрон» Новомихайловского городского поселения Туапсинского муниципального округа Краснодарского края. Фрагмент схемы границ функциональных зон установленных документами территориального планирования муниципального округа на Рис 1.

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



Рис 1 Схема функционального зонирования территории

Планировочная структура застройки определена градостроительными предпосылками, определяющими архитектурно-пространственную структуру округа. К ним относятся рельеф местности и сложившаяся планировочная структура смежной территории.

Территория гостиничного комплекса является частью элемента планировочной структуры населённого пункта. Границы элемента планировочной структуры определены ранее утверждённой документацией по планировке территории гостиничного комплекса в посёлке спортлагеря «Электрон».

Схема элементов планировочной структуры отображена на Рис 2.



Рис. 2. Схема элементов планировочной структуры

Границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства, инженерной и транспортной инфраструктур определены с учётом границ градостроительных зон, установленных Правилами землепользования и застройки Новомихайловского городского поселения и будут уточнены детально при разработке проектной документации объектов капитального строительства. В планировочном решении территории учтены параметры развития территории, установленные местными нормативами градостроительного проектирования муниципального образования Новомихайловское городское поселение.



Рис. 3. Схема планировочной структуры территории.

Характеристика планировочной структуры в границах территории развития

Таблица 2.5

№ Квар-тала	Функциональное назначение территории	Планируемое использование территории	Площадь Га
1	Зона рекреации, размещение курортных учреждений	Размещение объектов гостиничного комплекса, благоустройство территории	10,1

Концепцией развития территории планируется построить следующие объекты Таблица 2.6

№	Наименование объекта	Назначение объекта	Площадь объекта, м2*	Количество надземных этажей*	Количество подземных этажей*
1	Отель №1	Для временного пребывания	45000	6	1-2
2	Отель №2	Для временного	46000	6 - 8	1-2

		пребывания			
3	Отель №3	Для временного пребывания	30500	6	1-2
4	Отель №4	Для временного пребывания	17500	1,2,6	1-2
5	Отель №5	Для временного пребывания	11000	1,2,6	1-2
6	Отель №8	Для временного пребывания	51894	1,6	1
7	Ресторан №6 Панорамный ресторан и балрум	Общественное питание	5800	3	1
8	Парковка №7 многоуровневая	Хранение автотранспорта	16100	6	1

*Технико-экономические показатели объектов капитального строительства будут уточнены на этапе разработки проектной документации.

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

Размещение объектов Федерального значения, регионального значения местного значения в границах проектируемой территории, решениями генерального плана муниципального образования Новомихайловское городское поселение не предусмотрено.

В границах проектируемой территории планируется размещение гостиничного комплекса с объектами спорта, медицинского обслуживания, торговли, общественного питания, бытового обслуживания, транспорта.

Зоны планируемого размещения объектов гостиничного комплекса определены в соответствии с вариантом планировочного и объемно-пространственного решения застройки.

Минимальные отступы от границ земельных участков, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений установлены Правилами землепользования и застройки Новомихайловского городского поселения:

- минимальные отступы от границ земельных участков - 3 м;

3.1. Требования градостроительных регламентов применительно к рассматриваемой территории.

Принятое планировочное решение предполагает сформировать зоны планируемого размещения объектов капитального строительства в виде кварталов застройки в соответствии с градостроительным зонированием территории, установленным Правилами землепользования и застройки Новомихайловского городского поселения Туапсинского муниципального района Краснодарского края (в редакции от 25.04.2025).

Рассматриваемая территория расположена в следующих территориальных зонах согласно Правил землепользования и застройки Новомихайловского городского поселения:

Р-2. Зона размещения объектов курортно-рекреационного комплекса и туризма.

Р-6. Зона отдыха (Пляжи).

Правилами землепользования и застройки Новомихайловского городского поселения, для территориальных зон в границах проектируемой территории, установлены следующие градостроительные регламенты:

Р-2. Зона размещения объектов курортно-рекреационного комплекса и туризма

Таблица 3.1

Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства			
№	Наименование вида разрешенного использования	Код вида разрешенного использования	Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
1	Гостиничное обслуживание	4.7	1. Минимальная площадь для гостиничного обслуживания – 600 кв. м; максимальная площадь земельного участка – не нормируется; 2. Предельная (максимальная) высоты вновь возводимых зданий, строений, сооружений не более 21 метра на расстоянии 100 метров, 25 метров на расстоянии от 100 до 300 метров, 30 метров на расстоянии от 300 до 500 метров от береговой линии Черного моря; 3. Минимальные отступы от границ земельных участков, при условии соблюдения

			градостроительных, противопожарных, санитарных и других норм и правил, действующих на территории Российской Федерации (в метрах), – 3; от красной линии улиц до объекта – 3; 4. Максимальный процент застройки – 60%; 5. Минимальный процент озеленения – 30%
2	Развлечения;	4.8	1. минимальная площадь земельных участков – 100 кв.м; минимальная площадь для магазинов – 12 кв. м; минимальная площадь для гостиничного обслуживания – 600 кв.м; максимальная площадь земельного участка – не нормируется. 2. минимальные отступы от границ земельных участков, при условии соблюдения градостроительных, противопожарных, санитарных и других норм и правил, действующих на территории Российской Федерации (в метрах), – 3; от красной линии улиц до объекта – 3; 3. максимальное количество надземных этажей зданий – 12 этажей (в зависимости от функциональной зоны - для зоны Ж1 – 4, Ж3 – 8); 3.1. Предельная (максимальная) высоты вновь возводимых зданий, строений, сооружений не более 21 метра на расстоянии 100 метров, 25 метров на расстоянии от 100 до 300 метров, 30 метров на расстоянии от 300 до 500 метров от береговой линии Черного моря.; 4. максимальный процент застройки – 60%; 5. минимальный процент озеленения – 30%
3	Развлекательные мероприятия	4.8.1	
4	Магазины	4.4	
5	Общественное питание	4.6	
6	Обслуживание автотранспорта	4.9	
7	Выставочно-ярмарочная деятельность	4.10	
	минимальный процент озеленения – 30%ть;		
8	Предпринимательство	4.0	1. минимальная площадь земельных участков – 100 кв. м; минимальная площадь для гостиничного и туристического обслуживания - 600 кв. м; максимальная площадь земельного участка – не нормируется; 2. минимальные отступы от границ земельных участков, при условии соблюдения градостроительных, противопожарных, санитарных и других норм и правил, действующих на территории Российской Федерации (в метрах) – 3; 2.1. минимальный отступ от красной линии улиц до объекта – 3; 3. максимальное количество надземных этажей зданий –
9	Спорт;	5.1	
10	Обеспечение спортивно-зрелищных мероприятий;	5.1.1	
11	Обеспечение занятий спортом в помещениях;	5.1.2	
12	Площадки для занятий спортом;	5.1.3	

13	Оборудованные площадки для занятий спортом;	5.1.4	12 этажей (в зависимости от функциональной зоны - для зоны Ж1 – 4, Ж3 – 8); 3.1. Предельная (максимальная) высоты вновь возводимых зданий, строений, сооружений не более 21 метра на расстоянии 100 метров, 25 метров на расстоянии от 100 до 300 метров, 30 метров на расстоянии от 300 до 500 метров от береговой линии Черного моря.; 4. максимальный процент застройки – 85%. Процент застройки подземной части не регламентируется. минимальный процент озеленения – 30%
14	Водный спорт;	5.1.15	
15	Авиационный спорт;	5.1.16	
16	Спортивные базы;	5.1.17	
17	Пприродно-познавательный туризм;	5.2	
18	Туристическое обслуживание;	5.2.1	
19	Причалы для	5.4	1.минимальная площадь земельных участков 600 кв.м, максимальная площадь земельного участка – не нормируется; 2. минимальные отступы от границ земельных участков (в метрах) – 3; минимальный отступ от красной линии улиц до объекта – 3; 3. максимальное количество надземных этажей зданий – в соответствии с Местными нормативами градостроительного проектирования Новомихайловского городского поселения (в зависимости от функциональной зоны - для зоны Ж1 – 4, Ж3 – 8); 3.1. Предельная (максимальная) высоты вновь возводимых зданий, строений, сооружений не более 21 метра на расстоянии 100 метров, 25 метров на расстоянии от 100 до 300 метров, 30 метров на расстоянии от 300 до 500 метров от береговой линии Черного моря.; 4. максимальный процент застройки – 40%; 5. минимальный процент озеленения – 30%. Процент застройки подземной части не регламентируется.
20	Санаторная деятельность;	9.2.1	
21	Историко-культурная деятельность	9.3	
22	Общественное использование объектов капитального строительства;	3.0	
23	Виды использования	3.1-3.10.2	1. минимальная/максимальная площадь земельных участков – 50-15000 кв. м; 2. минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения здания, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство (в метрах): 2.1. от красной линии улиц и проездов (передней границы земельного участка) – 3; 2.2. от границы смежного земельного участка, при условии соблюдения градостроительных, противопожарных, санитарных и других норм и

			правил, действующих на территории Российской Федерации – 3 ; 3. максимальное количество надземных этажей зданий – 12 (в зависимости от функциональной зоны - для зоны Ж1 – 4, Ж3 – 8); 3.1. Предельная (максимальная) высоты вновь возводимых зданий, строений, сооружений не более 21 метра на расстоянии 100 метров, 25 метров на расстоянии от 100 до 300 метров, 30 метров на расстоянии от 300 до 500 метров от береговой линии Черного моря.; 4. максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%;
24	Связь;	6.8	1. минимальная площадь земельных участков – 100 кв. м; максимальная площадь земельного участка – не нормируется; 2. минимальные отступы от границ земельных участков (в метрах) – 3; 2.1. минимальный отступ от красной линии – 3; допускается уменьшение отступа либо расположение зданий, строений и сооружений; по красной линии с учетом сложившейся градостроительной ситуации и линией застройки; вышки, башни, трубы, линейные объекты - без ограничения. 3. – максимальное количество надземных этажей зданий – 12 этажей (в зависимости от функциональной зоны - для зоны Ж1 – 4, Ж3 – 8); максимальная высота сооружений – 100 метров; 4. максимальный процент застройки – 85%; 5. расстояние от границ участка производственного предприятия до жилых зданий, участков дошкольных образовательных, общеобразовательных учреждений, учреждений здравоохранения и отдыха не менее 50м; 6. на земельные участки, предназначенные для размещения линейных объектов и (или) занятые линейными объектами, регламенты не распространяются. Процент застройки подземной части не регламентируется. 7. Предельная (максимальная) высоты вновь возводимых зданий, строений, сооружений не более 21 метра на расстоянии 100 метров, 25 метров на расстоянии от 100 до 300 метров, 30 метров на расстоянии от 300 до 500 метров от береговой линии Черного моря.
25	Земельные участки (территории) общего пользования;	12.0	регламенты не распространяются
26	Улично-дорожная сеть	12.0.1	регламенты не распространяются
27	Благоустройство	12.02	регламенты не распространяются

	территории		
--	------------	--	--

Р-6. Зона отдыха (Пляжи)

Территориальная зона предназначена для размещения пляжных территорий

Таблица 3.2

Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства			
№	Наименование вида разрешенного использования	Код вида разрешенного использования	Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
	Пляж		Не подлежат установлению

3.2 Планируемые параметры объектов строительства и их соответствие требованиям градостроительных регламентов.

Перечень объектов капитального строительства определён концепцией развития территории.

Характеристики планируемых объектов капитального строительства в границах расчётной территории приведены в Таблице 3.4

№ на схеме	Вид объекта недвижимости	Этажность*	Количество подземных этажей*	Площадь застройки м. кв.*	Площадь объекта м. кв.*	Количество номеров.*	Площадь гостиничного фонда м. кв.*
1	Отель №1	6	1-2	7000	45000	580	22300
2	Отель №2	6-8	1-2	4900	46000	630	24200
3	Отель №3	6	1-2	4850	30500	480	18600
4	Отель №4	1, 2, 6	1-2	3450	17500	125	4800
5	Отель №5	1,2, 6	1-2	2100	11000	130	5100
8	Отель №8	1, 6	1	9200	52000	440	19800

			0			ДПТ-25-07-ПЗ-2	Лист
							28
Изм.	Кол.уч.	Лист	№доку.	Подп.	Дата		

6	Ресторан	3	1	1350	5800	-	-
№ на схеме	Вид объекта недвижи- мости	Этаж- ность*	Количе- ство подзем- ных этажей *	Площадь застройки м. кв.*	Площадь объекта м. кв.*	Количе- ство м/м*	Площа- дь гостин- ичного фонда м. кв.*
7	Парковка № 7 многоуров- невая	6	1	2800	16100	290м/м	-

*Технико-экономические показатели объектов капитального строительства будут уточнены на этапе разработки проектной документации.

Схема размещения объектов капитального строительства на Рис. № 3. Расположение объектов изображено условно.



Формирование земельных участков для каждого объекта недвижимости не планируется, все объекты планируется построить на одном земельном

участке.

Планируемые параметры территории объектов гостиничного комплекса
Таблице 3.5

№	Наименование объекта недвижимости	Площадь проектиро- вания, м. кв.	Предельный (максимальный) % застройки ЗУ	Планируемая площадь застройки м.кв.	Планируемый % застройки ЗУ
1	Объекты гостиничного комплекса	100953	60	35400	36

Условия эксплуатации гостиниц требуют деления территории гостиничного комплекса на следующие функциональные зоны:

- зона гостиничного комплекса;
- хозяйственную;
- зону отдыха и спорта.

Планируемые параметры использования территории гостиничного комплекса приведены в Таблице 3.7*

Площадь проектной территории	Зона застройки		Зона отдыха и спорта		Озеленённые территории		Хоз. зона, дороги	
м2	м2	%	м2	%	м2	%	м2	%
100953	36343,08	36	1254 6	12,8	15142,95	15	17974	18,3

*Показатели указаны ориентировочно и будут уточнены в рамках разработки проектной документации.

3.3 Плотность и параметры застройки территории

Предельные параметры застройки территории.

Предельные параметры объектов капитального строительства в границах территории комплексного развития в целях размещения объектов гостиничного комплекса приняты в соответствии с правилами землепользования и застройки муниципального образования Новомихайловского городского поселения Туапсинского района Краснодарского края (в редакции от 25.04.2025) и региональными нормативами градостроительного проектирования (в редакции от 26.02.2024), Таблица 3.8

Линия застройки	Расстояние от береговой линии моря, М	Предельная этажность / высота зданий, М	% застройки ЗУ, м2	Предельная плотность номерного фонда Тыс. м2 /га	Предельная плотность застройки Тыс. м2 /га
1	До 100	4/21	50	6	12
2	100 - 300	6/25	50	7	14
3	300 - 500	8/30	50	8	16

Предельное количество номерного фонда для проектируемой территории составит:

- в первой линии застройки $0,4737 \times 6000 \text{ м}^2/\text{га} = 2842 \text{ м}^2$
- во второй линия застройки $8,5012 \times 7000 \text{ м}^2/\text{га} = 59508 \text{ м}^2$
- в третьей линии застройки $1,1204 \times 8000 \text{ м}^2/\text{га} = 8963 \text{ м}^2$

Планируемая плотность номерного фонда Таблица 3.9

Линия застройки	Проектная площадь территории Га	Предельная плотность номерного фонда Тыс. м2 /га	Планируемая площадь номерного фонда, Тыс. м2	Планируемая плотность номерного фонда Тыс. м2 /га
1	0,4737	6	-	-
2	8,5012	7	62,350	7,334
3	1,1204	8	8,963	7,999

Предельная площадь объектов застройки составит:

- в первой линии застройки $0,4737 \times 12000 \text{ м}^2/\text{га} = 5684 \text{ м}^2$
- во второй линия застройки $8,5012 \times 14000 \text{ м}^2/\text{га} = 119016 \text{ м}^2$
- в третьей линии застройки $1,1204 \times 16000 \text{ м}^2/\text{га} = 17926 \text{ м}^2$

Планируемая плотность застройки Таблица 3.10

Линия застройки	Проектная площадь территории Га	Предельная плотность застройки Тыс. м2 /га	Планируемая площадь объектов застройки (надземная) Тыс. м2	Планируемая плотность застройки Тыс. м2 /га
-----------------	---------------------------------	--	--	---

1	0,4737	12	5,684	11,999
2	8,5012	14	119,016	13,999
3	1,1204	16	17,926	15,999

Минимальное отношение мест общего пользования к общей площади зданий и сооружений гостиничного комплекса составляет более 35 % для всей территории застройки.

Параметры гостиничного фонда в границах расчётной территории приведены в Таблице 3.11

№ на схеме	Вид объекта недвижи- мости	Этаж- ность*	Коли- чество подзем- ных этажей*	Площадь гостиничн ого фонда м. кв.*	Площадь объекта м. кв.*	Количество номеров*
1	Отель №1	6	1-2	22300	45000	580
2	Отель №2	6-8	1-2	24200	46000	630
3	Отель №3	6	1-2	18600	30500	480
4	Отель №4	1, 2, 6	1-2	4800	17500	125
5	Отель №5	1,2, 6	1-2	5100	11000	130
6	Отель №8	1, 6	1	19800	52000	440

*Технико-экономические показатели объектов капитального строительства будут уточнены на этапе разработки проектной документации.

Планируемое отношение мест общего пользования к общей площади зданий и сооружений гостиничного комплекса составляет более 35 % для всей территории застройки.

			0			ДПТ-25-07-ПЗ-2	Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата		32

Раздел 4. ОБОСНОВАНИЕ СООТВЕТСТВИЯ ПЛАНИРУЕМЫХ ПАРАМЕТРОВ, РАСЧЁТНЫМ ПОКАЗАТЕЛЯМ МИНИМАЛЬНОДОПУСТИМОГО УРОВНЯ ОБЕСПЕЧЕННОСТИ ТЕРРИТОРИИ ОБЪЕКТАМИ КОММУНАЛЬНОЙ, ТРАНСПОРТНОЙ, СОЦИАЛЬНОЙ ИНФРАСТРУКТУР

Параметры развития территории и объектов капитального строительства установлены Правилами землепользования и застройки для всех территориальных зон. Расчетными показателями, минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетными показателями максимально допустимого уровня территориальной доступности таких объектов для населения, установлены местными нормативами градостроительного проектирования муниципального образования Новомихайловского городского поселения Туапсинского муниципального округа Краснодарского края (с изменениями от 25.08.2023) и нормативами градостроительного проектирования Краснодарского края (в ред. от 26.02.2024).

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

Все решения по планировочной структуре проектируемой территории выполнены с учётом планируемого рельефа территории гостиничного комплекса.

Основные расчетные параметры улично-дорожной сети установлены местными нормативами градостроительного проектирования Новомихайловского городского поселения и нормативами градостроительного проектирования Краснодарского края Таблица 4.1

Категория дорог и улиц	Расчет ная скорость движения, км/ч	Ширин а полос движен ия, М	Число полос движения	Ширина пешеходной части тротуара, М
Проезды	40	2,75	2	1,0

Расчетные показатели улично-дорожной сети.

Улично-дорожная сеть в границах проектируемой территории составляет 1,7 км, а именно:

- проездов в гостиничной застройке - 1,7 км.

Параметры улично-дорожной сети, установленные проектным решением по организации транспортно-пешеходного обслуживания территории

Таблица 4.2

Категория дорог и улиц	Ширина полос движения, М	Число полос движения	Ширина пешеходной части тротуара, м
Проезды	3	2	2

Общественный пассажирский транспорт.

Местными нормативами градостроительного проектирования муниципального образования Новомихайловского городского поселения установлены параметры нормативного обслуживания территории общественным транспортом:

- дальность пешеходных подходов до ближайшей остановки общественного пассажирского транспорта следует принимать не более 500 м.
- в зонах массового отдыха и спорта – не более 800 м от главного входа.

Проектное решение обслуживания территории общественным транспортом, обеспечивает нормативную доступности автобусных остановок для пребывающих в гостиничном комплексе и персонала комплекса.

Протяженность пешеходных подходов до остановочных пунктов общественного транспорта не более 500 м. При указанном радиусе обслуживания территории, количество автобусных остановок общественного транспорта в границах смежно расположенной улично-дорожной сети общего пользования составляет 2 шт.

Парковки

Показатели расчётной обеспеченности территории гостиничного комплекса машино-местами для стоянки автотранспорта определены в соответствии с местными нормативами градостроительного проектирования муниципального образования Новомихайловского городского поселения и нормативами градостроительного проектирования Краснодарского края, (в редакции от 26.02.2024).

Расчётное количество парковочных мест для объектов гостиничного комплекса Таблица 4.3.

№	Наименование объекта	Расчётная единица	Норматив, м/мест	Расчётный показатель м. кв.	Расчётное количество м/ мест
1	Объекты средств размещения общей площадью 5000 м ² и более (категории 4 и 5 звезд)	350 м ² общей площади	1, но не менее 20	206100	589*
	Итого				589*

*Количество машиномест подлежит уточнению при разработке проектной документации.

Проектом предусмотрена стоянка автобусов из расчёта 5 парковочных мест.

Размеры мест для стоянки автобусов принимают, м: 14,0х3,5 - при размещении автобусов параллельно проездам; 12,5х3,5 - при размещении автобусов перпендикулярно к проездам.

Проектное решение по обеспечению парковочными местами на территории гостиничного комплекса.

Таблица 4.4

№	Наименование	Количество этажей	Площадь парковки м. кв.*	Проектное количество м/ мест*
1	Парковка многоуровневая	7	16100	290
2	Парковки подземные	1	12000	239
3	Парковки плоскостные на территории гостиничного комплекса	-	-	60
	Итого			589

*Количество машиномест и технико-экономические показатели подлежат детальному уточнению при разработке проектной документации.

4.2 Расчетные показатели минимально допустимого уровня

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

обеспеченности территории объектами коммунальной инфраструктуры.

Решения по инженерному оборудованию территории гостиничного комплекса, выполняются на основании технических условий по инженерному обеспечению запланированных к строительству объектов. Подключение планируемых объектов капитального строительства предусмотрено к внутрирайонным инженерным коммуникациям и сетям инженерной инфраструктуры.

На дальнейших стадиях проектирования будет выполнено размещение газовых распределительных шкафов пунктов (ГШРП) и электро трансформаторных подстанций (ТП), с учетом их рационального размещения на территории в соответствии с требованиями технических регламентов, а также уточнены параметры электро, тепло, водоснабжения и водоотведения.

Электроснабжение.

1. Расчётная нагрузка на шинах РУ-0,4 кВ ТП от электроприемников гостиниц количеством мест 2385.

P_T - определяется по формуле: $P_T = K * P_{кп.уд} * n$,

K – коэффициент мощности для общественных зданий)

$P_{кп.уд}$ - удельная нагрузка одного места, кВт/мест.

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

$P_T = 0,65 * 0,46 * 2385 = 713,1$ кВт

2. Расчетная нагрузка на шинах РУ-0,4 кВ ТП от электро приемников ресторанов общей площадью 4400 м²

($P_{кп}$) определяется по формуле: $P_{кп} = K * P_{кп.уд} * n$,

K – коэффициент мощности для общественных зданий

$P_{кп.уд}$ - удельная нагрузка квадратного метра, кВт/м².

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

$P_{кп} = 0,65 * 0,16 * 4400 = 457,6$ кВт

3. Расчетная нагрузка уличного электроосвещения 1,2 км:

$P_{руэ.} = 96 * 0,05 * 1,2 = 5,8$ кВт

Общая потребность в электроснабжении составит:

$P = 713,1 + 457,6 + 5,8 = 1176,5$ кВт

Теплоснабжение.

Расчет производится согласно МДК 4-05.2004 «Методика определения потребности в топливе, электрической энергии и воде при производстве и передаче тепловой энергии и теплоносителей в системах коммунального теплоснабжения».

Расчетная часовая тепловая нагрузка на отопление здания

			0			ДПТ-25-07-ПЗ-2	Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата		36

определяется по формуле:

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

где: α – поправочный коэффициент, учитывающий отличие расчетной температуры наружного воздуха для проектирования отопления $t_{н.р}$ в местности, где расположено рассматриваемое здание, от $t_{н.р}$, при которой определено соответствующее значение q_0 ; V – объем здания по наружному обмеру, м^3 ;

q_0 – удельная отопительная характеристика здания при $t_{н.р} = -14^\circ\text{C}$, $\text{ккал}/\text{м}^3\text{ч}^\circ\text{C}$;

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

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

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

Расчетный коэффициент инфильтрации $K_{н.р}$ определяется по формуле:

$$K_{н.р} = 0,01 \sqrt{2 * g * L \left(1 - \frac{273 + t_{н.р.о}}{273 + t_в} \right) + w_p^2},$$

где:

g – ускорение свободного падения, $\text{м}/\text{с}^2$;

L – свободная высота здания, м ;

w_p – расчетная для данной местности скорость ветра в отопительный период, $\text{м}/\text{с}$.

Тип здания: Административные помещения.

Расчетная температура наружного воздуха $t_{н.р.} = -14^\circ\text{C}$

Объем здания по наружному обмеру $V = 200100$ куб.м

Средняя свободная высота здания принята $L = 25$
м

Расчетная скорость ветра в отопительный период $w = 3,2$ м/с

Расчетная температура воздуха в здании $t_v = 20^\circ\text{C}$

Поправочный коэффициент $\alpha = 1,29$

Удельная отопительная характеристика $q_{0.о} = 0,35$ ккал /
куб.м*ч* $^\circ\text{C}$

Удельная вентиляционная характеристика $q_{0.в} = 0,5$ ккал / куб.м*ч* $^\circ\text{C}$

Расчетный коэффициент инфильтрации: $K_{н.р} = 0,08$

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

Расчетная тепловая нагрузка на отопление:

$$Q_{o.p} = 1,29 * 200100 * 0,35 * (20 - (-14)) * (1 + 0,08) = 3\,071\,735 \text{ ккал/ч}$$

Расчетная тепловая нагрузка на вентиляцию:

$$Q_{v.p} = 1,29 * 200100 * 0,5 * (20 - (-14)) * (1 + 0,08) = 4\,388\,193 \text{ ккал/ч}$$

Водопотребление и водоотведение

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

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

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

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

СП 30.13330.2020;

U – число водо потребителей;

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

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

$$q^s = q + q_0^s,$$

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

В остальных случаях $q^s = q$

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

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

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

Вероятность действия санитарно-технических приборов:

$$PN = q_{hr}U/q_{0,hr}3600$$

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

			0			ДПТ-25-07-ПЗ-2	Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата		38

А.1 СП 30.13330.2020;

U – число водо потребителей;

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

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

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

U – число водо потребителей;

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

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

$$q^s = q + q_0^s,$$

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

В остальных случаях $q^s = q$

Нормы расхода воды потребителями СП 30.13330.2020

Приложение А Обязательное таблица А.2

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

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

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

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

β_{max} – коэффициент, учитывающий число жителей

Расчет расходов водопотребления и водоотведения (согласно СП 30.13330.2020)

Таблица 4.15

Наименование водопотребителей	количество U <u>сутки</u> час	нормы расхода воды		расход воды прибором		расход воды водопотребителями		
		сутки	час	час	сек	сутки	час	ср. час
		q_u^c q_u^h л/сут	$q_{hr,u}^c$ $q_{hr,u}^h$ л/ч	$q_{o,hr}^c$ $q_{o,hr}^h$ л/ч	q_o^c q_o^h л/с	$\frac{q_o^c \cdot U}{1000}$ $\frac{q_u^h \cdot U}{1000}$ м³/сут	$q_{hr}^c \cdot U$ $q_{hr}^h \cdot U$ л/ч	q_T^c q_T^h м³/ч
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1. Гостиницы	2385	230	19	115	0,20	460		19,17
2. Ресторан	50	12	4	80	0,20	0,60		0,08
Итог - хозяйственно-питьевые нужды:						475,20		21,08
3. Полив территории озеленения, м² (2 поливки)	34583	3				184,67		3,83

Итого						659,87		24,91
-------	--	--	--	--	--	--------	--	-------

Общее водопотребление: $Q_{\text{вод},t} = 659,87 \text{ м}^3/\text{сут.}$

Общее водоотведение: $Q_{\text{вод}} = 475,2 \text{ м}^3/\text{сут.}$

Наружное пожаротушение предусматривается от пожарных гидрантов из расчета 25 л/с. Расход на наружное пожаротушение составляет 25 л/с, 90 м³/ч, 270 м³/сут.

Водоснабжение и водоотведение гостиничного комплекса в полном объеме предусматривается от внутри районных водопроводных и канализационных сетей.

Расчётные параметры тепло, водо, электро, снабжения подлежат уточнению на дальнейших стадиях проектирования. Протяжённость сетей определяется проектной документацией инженерных коммуникаций разработанной на основании технических условий, с учётом сложности рельефа проектируемой территории .

Санитарная очистка территории

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

Новомихайловское городское поселение относится к 3 категории ,согласно распределению муниципальных образований Краснодарского края.

Нормативы накопления ТБО установленные Постановлением главы администрации (губернатора) Краснодарского края от 17 марта 2017 г. N 175(в редакции от 27.02.2024) приведены в Таблице 4.16

№	Объекты	Расчетная единица	Норматив накопления		Плотность, кг/м ³
			м ³ /год	кг/год	
1	Гостиницы	1 место	2,23	296,6	133
2	Автостоянки и парковки	1 машино-место	0,42	35,75	89
3	Кафе/ресторан	1 место	2,23	336.7	151

Расчёт потребности в площадках для сбора мусора Таблица 4.7

			0			ДПТ-25-07-ПЗ-2	Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата		40

№	Объект	Количество*	Норма м. куб год	Объём накопления м.куб/ сут	Количество контейнеров	Количество площадок
1	Гостиницы	2385 мест	2,23	14,57	14	6
2	Автостоянки и парковки	878 м. мест	0,42	1.01	1	1
3	Кафе/ресторан	350 мест	2.23	2,13	2	1

*Ориентировочные показатели

Санитарная очистка территории составит 17,71м. куб. в сутки.

Примечание: Размер контейнера 1,1М.куб

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

4.3 Расчетные показатели уровня озеленения территории

В границах проектируемой территории элементы благоустройства и озеленение территории предусматриваются в соответствии с требованиями региональных нормативов Краснодарского края.

Согласно п. 30 региональных нормативов Краснодарского края, минимальный процент озеленения в границах приморских муниципальных образований с видами разрешенного использования земельных участков: "Санаторная деятельность" (код 9.2.1), "Курортная деятельность" (код 9.2), "Гостиничное обслуживание" (код 4.7), Туристическое обслуживание (код 5.2.1)» составляет 15 %.

Расчётная площадь озеленения территории гостиничного комплекса составит 15142,95 м² , что составляет 15 % от площади проектируемой территории 100953 м².

Количество деревьев, подлежащих высадке на планируемой территории согласно пункту 38.2 РНГП Краснодарского края (ред. от 26.02.2024) по нормативу: 7,5 деревьев на 1000 м².

На проектируемой территории гостиничного комплекса потребуется высадить деревьев: $15142,95 \times 7,5 / 1000 = 114$ штук.

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

Инженерно-технические мероприятия гражданской обороны,

			0						Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата				41

мероприятия по предупреждению чрезвычайных ситуаций направлены на:

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

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

Отсутствуют в непосредственной близости склады для хранения токсичных веществ;

- высокотоксичных веществ;
- веществ, представляющих опасность для окружающей среды;

Основная техногенная нагрузка на окружающую среду происходит от территорий, где сосредоточены населенные пункты, промышленные и сельскохозяйственные предприятия, объекты коммунального сектора, а также объекты транспортной инфраструктуры.

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

- А (10%), В (5%) и С (1%) в течение 50 лет составляет 9 баллов), ураганный ветер, сильный и порывистый ветер, ливневые дожди с грозами и градом, туманы, снегопады, налипание снега, обледенения, подтопления при ливневых дождях. В летнее время возможно повышение температуры окружающего воздуха выше 40 оС.

При анализе площадки, согласно приложения Б, СНиП22-01-95 «Геофизика опасных природных воздействий», на участке нет категорийных опасных природных процессов, проявление которых, оказывает вредное

			0			ДПТ-25-07-ПЗ-2	Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата		42

или разрушительное воздействие на живые организмы, народнохозяйственные объекты и среду обитания.

В целом проектируемая территория застройки гостиничного комплекса благоприятна для пребывания людей и здорова в санитарном отношении.

Мероприятий по защите территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера

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

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

Источники ЧС природного характера на территории Новомихайловского городского поселения определяются в соответствии с ГОСТ 22.0.06-23

Таблица 5.1

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

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

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

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

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

- промышленные аварии на потенциально-опасных объектах;
- пожары и взрывы;
- опасные происшествия на железнодорожном и автотранспорте, трубопроводном транспорте;
- нарушения в жизнеобеспечении населения и объектов.

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

Отсутствуют в непосредственной близости склады для хранения:

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

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

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

Возникновение источников инфекции может быть обусловлено:

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

Основными мерами предупреждения вспышек ОКИ являются:

- качественное водоснабжение;
- очистка и обеззараживание сточных вод;

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

- санитарный контроль производства и реализации продуктов питания и условиями их хранения и приготовления;
- пропаганда правил личной гигиены.

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

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

Он заключается в выполнении следующих групп мероприятий:

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

В целом, проектируемая территория гостиничной застройки благоприятна в санитарном отношении для пребывания людей.

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

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

Мероприятия по гражданской обороне.

В соответствии с постановлением Главы администрации Краснодарского края от 13,08,1998 г. № 461 «О создании единой дежурно-диспетчерской службы в городах, районах Краснодарского края», создана единая дежурно-диспетчерская служба (ЕДДС), предназначенная для повышения оперативности реагирования органов местного самоуправления и служб гражданской обороны на угрозу или возникновение ЧС мирного и военного характера, эффективности взаимодействия привлекаемых сил и средств постоянной готовности, слаженности их совместных действий.

Система оповещения должна обеспечивать доведение сигналов сиренами, оснащенными сиренами централизованного запуска с учетом 100

			0			ДПТ-25-07-ПЗ-2	Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата		46

% оповещения. Радиосеть (проводная и беспроводная) должна иметь требуемое число радиоточек.

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

- установка громкоговорителей на проектируемой территории, с учетом требуемых условий оповещения (100% оповещения) населения, персонала объектов, находящегося вне зданий, с подключением громкоговорителей к сети проводного вещания через специализированный усилитель;

- установка сирен С-40 с ПУ П 164А (100 % оповещение) с дистанционным включением и подключением к территориальной автоматизированной системе централизованного оповещения Краснодарского края.

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

На последующих стадиях проектирования необходимо выполнить расчеты эвакуации (в особый период) в расчетное время с определением количества, емкости и расположения сборных эвакуационных пунктов в зависимости от радиуса доступности и времени сбора людей и привлекаемых транспортных средств.

Аварийно-спасательные формирования, оснащенные спасательной техникой, соответствующей условиям и специфике спасения людей, необходимо поддерживать в постоянной готовности.

Мероприятий по пожарной безопасности

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

Расчётные показатели объектов для обеспечения первичных мер пожарной безопасности, следует принимать в значениях указанных в НГП Краснодарского края (в редакции приказа Департамента по архитектуре и градостроительству Краснодарского края от 26.02.2024 г. № 87).

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

- Противопожарные расстояния между жилыми и общественными

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

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

- Противопожарные расстояния от открытых площадок (в том числе с навесом) для хранения автомобилей до зданий и сооружений на предприятиях по обслуживанию автомобилей (промышленных, сельскохозяйственных и др.) должны приниматься в соответствии с требованиями пункта 6.11.3 СП 4.13130.

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

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

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

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

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

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

- Ширина проездов для пожарных автомобилей в зависимости от высоты зданий или сооружений должна составлять не менее:

- 3,5 м - при высоте зданий или сооружений до 13 м включительно;

- 4,2 м - при высоте зданий или сооружений от 13 м до 46 м

включительно;

- 6 м - при высоте зданий или сооружений более 46 м.

Конструкция дорожного покрытия проездов для пожарной техники

			0			ДПТ-25-07-ПЗ-2	Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата		48

должна проектироваться с учетом расчетной нагрузки от пожарных автомобилей.

В общую ширину противопожарного проезда, совмещенного с основным подъездом к зданию, допускается включать тротуар, примыкающий к проезду. В этом случае конструкция покрытия тротуара должна соответствовать конструкции дорожного покрытия противопожарного проезда.

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

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

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

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

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

- Размещение предполагаемых объектов капитального строительства, с учетом требований СП 4.13130.2013 «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям»,

Помещения в зданиях, как правило, используются круглосуточно, контингент людей в них может иметь различный возраст и физическое состояние, для этих зданий характерно наличие спальных помещений. Подъезд пожарных автомобилей для зданий принят со всех сторон на расстоянии 8-10 метров, ширина проездов для пожарной техники составляет 6 метров. В общую ширину противопожарного проезда, совмещенного с основным подъездом к зданию и сооружению, в некоторых местах включается тротуар, примыкающий к проезду.

- Пожарное депо - объект пожарной охраны, в котором расположены помещения для хранения пожарной техники и ее технического обслуживания, служебные помещения для размещения личного состава, помещение для

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

приема извещений о пожаре, технические и вспомогательные помещения, необходимые для выполнения задач, возложенных на пожарную охрану.

Проектом не предусматривается размещение на данной территории пожарного депо. Пожарная часть №67 располагается в посёлке Тюменский, в радиусе нормативной доступности.

Дислокация подразделений пожарной охраны для территории застройки соответствует условиям, при которых время прибытия первого подразделения к месту вызова не должно превышать 10 минут.

Схема дислокации подразделений пожарной охраны Рис 7

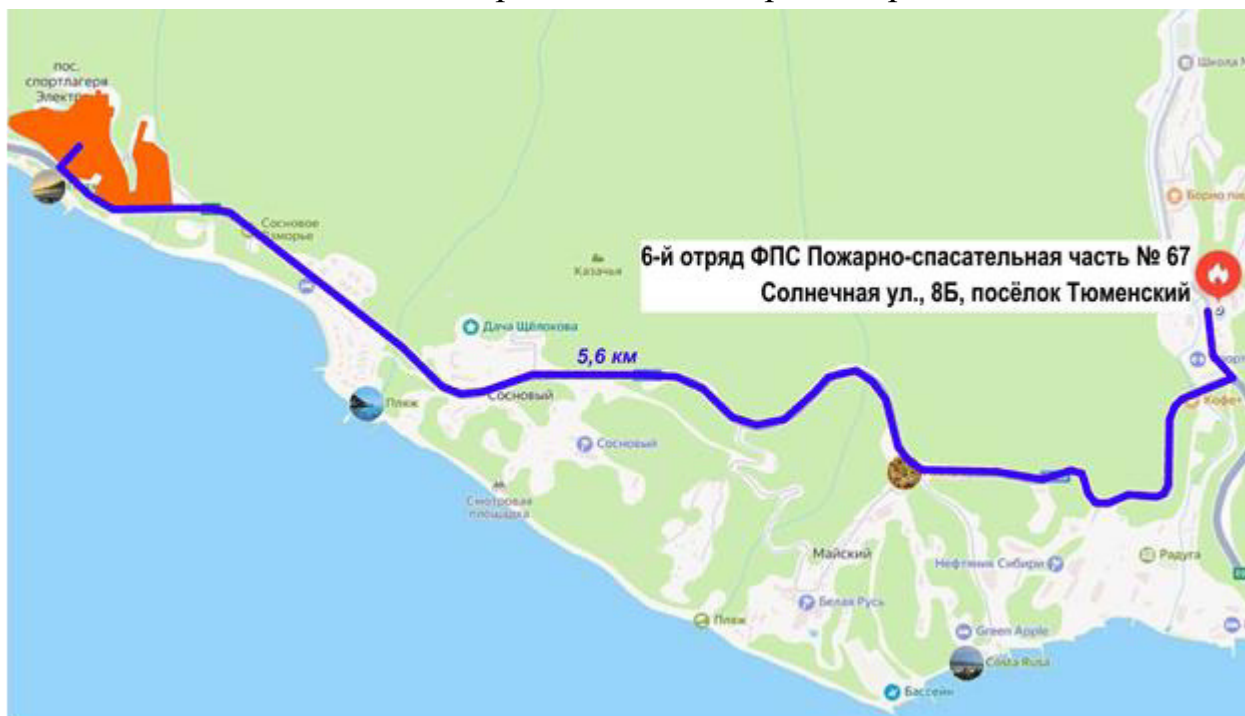


Рис. 7 Схема дислокации подразделений пожарной охраны

РАЗДЕЛ 6. МЕРОПРИЯТИЯ ПО ОХРАНЕ ОКРУЖАЮЩЕЙ СРЕДЫ.

Мероприятия по охране окружающей природной среды намечены на основании генерального плана развития города. Проектом планировки территории предусмотрен комплекс мероприятий, направленных на сохранение и улучшение окружающей среды.

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

- наличие повышенного шумового фона, сопровождающего почти все механизированные строительно-монтажные работы;
- динамическое воздействие работающих механизмов на окружающие строения и грунты;

- выброс в атмосферу большого количества пылевых частиц различных фракций и газов от двигателей внутреннего сгорания;
- выработка большого количества строительных отходов (в том числе строительного мусора);
- разнообразные временные стоки в существующие сети водоотведения и на почву (включая токсичные);
- нарушения целостности сложившихся геологических условий и гидрологического режима.

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

При оценке градостроительной документации и воздействии прилегающих территорий на состояние воздушного бассейна, включая выбросы от предприятий и крупных транспортных узлов, - основных источников загрязнения воздуха.

Промышленных площадок расположенных на расстоянии менее 1000 метров от границ проектируемой территории гостиничного комплекса – не выявлено. Производственных зон, генеральным планом города и ранее утвержденной документацией по планировке территории, на смежных участках не планируется.

Основные загрязняющие объекты на рассматриваемой территории – это общегородская улично-дорожная сеть. Проектом предусматривается озеленение вдоль улиц и дорог с целью снижения уровня загрязняющих веществ.

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

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

Растения для озеленения следует подбирать в основном быстрорастущие с наиболее ранним наступлением их защитного действия, а также ранним смыканием крон для сокращения затрат по уходу за ними. При этом

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

учитывается долговечность и устойчивость растений против неблагоприятных климатических условий, а также против вредных насекомых и грибковых заболеваний. При подборе устойчивых к токсинам видов предпочтение следует отдавать растениям с плотной, хорошо облиственной кроной (тополь канадский, шелковица белая, софора японская и др.).

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

Характер застройки, высотность, плотность, композиционно-градостроительное решение способствуют активному визуальному раскрытию особенностей естественного рельефа. Высокое качество функционально-планировочной и архитектурно-пространственной организации территории комплекса рассматривается как существенный экологический фактор, обеспечивающий визуально-эстетический комфорт.

Мероприятия по предотвращению вредного влияния шума.

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

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

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

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

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

В соответствии с частью 2 статьи 22 Федерального закона от 24.04.1995 № 52-ФЗ «О животном мире» (далее – Федеральный закон № 52-ФЗ) при размещении, проектировании и строительстве населенных пунктов, предприятий, сооружений и других объектов должны предусматриваться и проводиться мероприятия по сохранению среды обитания объектов животного мира и условий их размножения, нагула, отдыха и путей миграции. Частью 1 статьи 56 Федерального закона № 52-ФЗ установлено, что юридические лица и граждане, причинившие вред объектам животного мира и среде их обитания, возмещают нанесенный ущерб добровольно либо по решению суда или арбитражного суда. Указанные нормы распространяются на все группы объектов животного мира без исключения (охотничьи ресурсы, позвоночные, беспозвоночные, занесенные и не занесенные в Красные книги Российской Федерации и Краснодарского края).

В соответствии с пунктом 1.6 Требований по предотвращению гибели объектов животного мира при осуществлении производственных процессов, а также при эксплуатации транспортных магистралей, трубопроводов, линий связи и электропередачи на территории Краснодарского края, утвержденных постановлением главы администрации (губернатора) Краснодарского края от 23.08.2016 № 642, при проектировании объектов капитального строительства и иных сооружений любого типа, планировании иной хозяйственной деятельности, оказывающей воздействие на объекты животного мира и среду их обитания, необходимо производить оценку их воздействия на окружающую среду в части объектов животного мира и среды их обитания, предусматривать мероприятия по охране объектов животного мира и среды их обитания (в том числе компенсационные природоохранные мероприятия), а при строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объектов – реализовывать упомянутые мероприятия.

Не допускается осуществление хозяйственной и иной деятельности, оказывающей воздействие на объекты животного мира и среду их обитания (за исключением мероприятий по охране, защите и воспроизводству лесов) без планирования и реализации мероприятий по охране объектов животного мира и среды их обитания, согласованных с органом исполнительной власти Краснодарского края, уполномоченным в области 4 охраны и использования животного мира, сохранения и восстановления среды его обитания.

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

			0			ДПТ-25-07-ПЗ-2	Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата		53

прямых воздействий относятся:

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

К основным видам косвенных воздействий относятся:

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

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

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

- проведение компенсационных посадок зеленых насаждений (на землях населенных пунктов по согласованию с администрацией);
- озеленение территорий;
- соблюдение правил противопожарной безопасности.
- проведение ежегодных и периодических работ по расчистке от древесно-кустарниковой растительности охранных зон линейных объектов вне периода размножения объектов животного мира;
- восстановление нарушенных естественных экологических систем путем осуществления посадки или посева древесных и травянистых растений, кустарников;
- исключение проезда транспорта вне транспортных путей;
- размещение грунта, строительных материалов на специально оборудованных площадках;

РАЗДЕЛ 8. ОБОСНОВАНИЕ ОЧЕРЕДНОСТИ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ.

Наименование объекта капитального строительства (ОКС)	Количество объектов	Сроки*	
		Проектирова ния	строительства
1 этап строительства			

Отель №8	1	2025	Ноябрь 2029
2 этап строительства			
Парковка многоуровневая №7	1	2026	2029
3 этап строительства			
Отель №5	1	2026	2029
4 этап строительства			
Отель № 1	1	2026	2029
5 этап строительства			
Отель № 2	1	2026	2029
6 этап строительства			
Отель № 3	1	2026	2029
7 этап строительства			
Отель № 4	1	2026	2030
8 этап строительства			
Ресторан	1	2027	2032

*Сроки указаны ориентировочно и могут изменяться в процессе разработки проектной документации.

График реализации развития территории предлагает поэтапную последовательность осуществления мероприятий, предусмотренных проектом планировки территории:

1. Проведение кадастровых работ – формирование земельных участков с постановкой их на государственный кадастровый учет. Формирование земельных участков осуществляется в соответствии с главой

I.1 Земельного кодекса РФ. Регистрация сформированных земельных участков осуществляется в соответствии с Федеральным законом от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

2. Разработка проектной документации по строительству зданий и сооружений, а также по строительству сетей и объектов инженерного обеспечения. Проектная документация подготавливается на основании ст. 48 Градостроительного кодекса РФ в соответствии со сводами правил, строительными нормами и правилами, техническими регламентами.

3. Строительство планируемых объектов капитального строительства и их подключение к системе инженерных коммуникаций. Строительство объектов капитального строительства осуществляется на основании разрешения на строительство, порядок выдачи которого предусмотрен ст. 51 Градостроительного кодекса РФ.

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

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

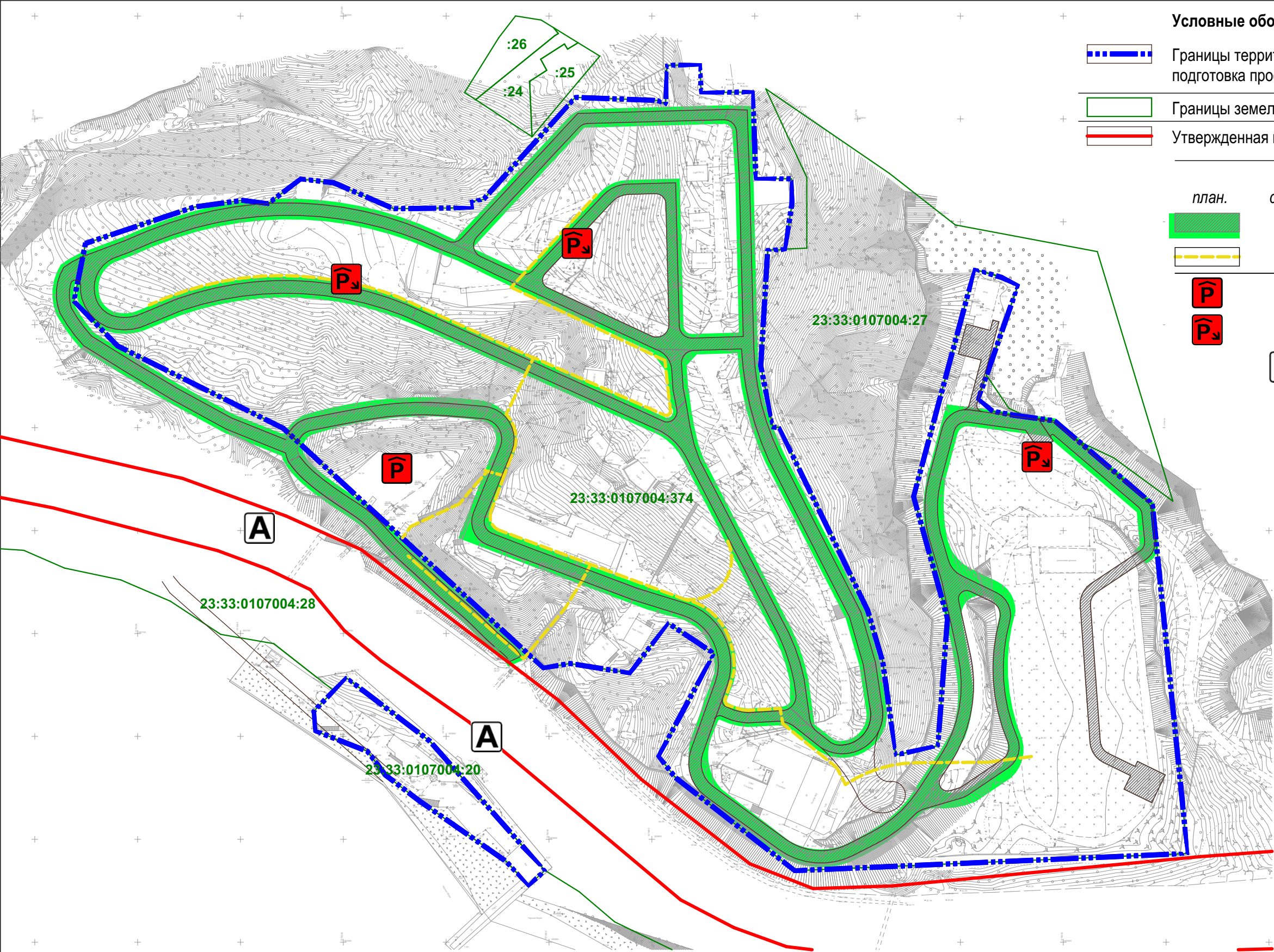
Условные обозначения:

- Границы территории, в отношении которой осуществляется подготовка проекта планировки
- Границы земельных участков, учтенных в ЕГРН
- Границы существующих элементов планировочной структуры
- Квартал



Примечание:
1. Проектом не предусматривается установки элементов планировочной структуры

						ДПТ-25-07		
						Внесения изменений в документацию по планировке территории, утверждённую постановлением администрации муниципального образования Туапсинский район 07августа 2023 № 1335 об утверждении документации по планировке территории по объекту: «Строительство гостиничного комплекса в посёлке спортлагеря «Электрон» Новомихайловского городского поселения Туапсинского района Краснодарского края»		
Изм.	Кол.уч.	Лист	N док.	Подп.	Дата		Стадия	Лист
							ДПТ	4
								Листов
								11
Разработал		Котов А.А.			07.2025	Карта (фрагмент карты) планировочной структуры территорий поселения, муниципального округа, городского округа, межселенной территории муниципального района с отображением границ элементов планировочной структуры М 1:5000		
						ИП Горошко М.В. E-mail: borodina05@mail.ru		



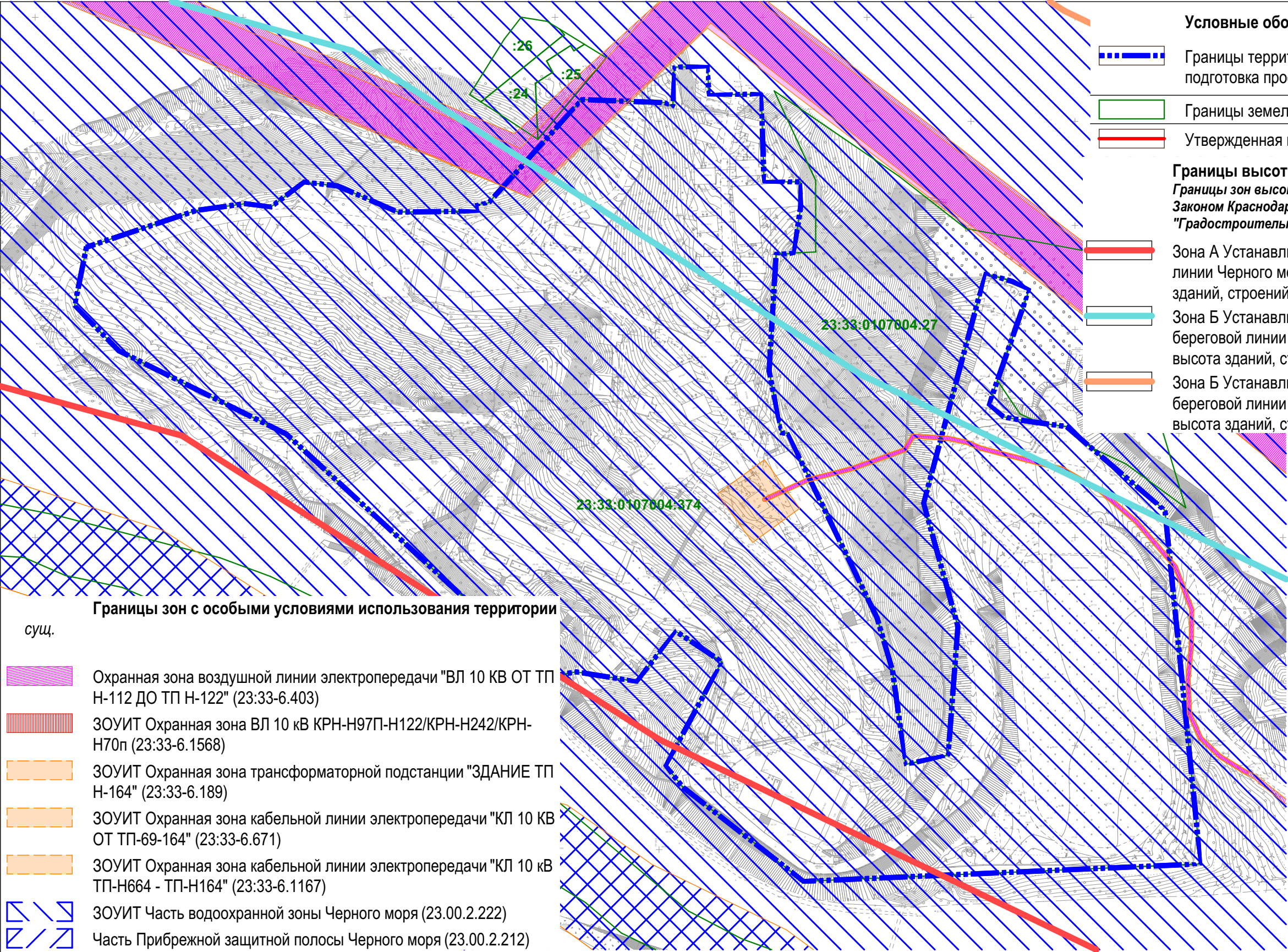
Условные обозначения:

- Границы территории, в отношении которой осуществляется подготовка проекта планировки
- Границы земельных участков, учтенных в ЕГРН
- Утвержденная красная линия

Улично-дорожная сеть:

- план.* внутриквартальный проезд
- сущ.* Основные пути пешеходного движения
- Парковка многоуровневая
- Парковка подземная
- Остановочный пункт

						ДПТ-25-07			
						Внесения изменений в документацию по планировке территории, утверждённую постановлением администрации муниципального образования Туапсинский район 07августа 2023 № 1335 об утверждении документации по планировке территории по объекту: «Строительство гостиничного комплекса в посёлке спортлагеря «Электрон» Новомихайловского городского поселения Туапсинского района Краснодарского края»			
Изм.	Кол.уч.	Лист	N док.	Подп.	Дата		Стадия	Лист	Листов
							ДПТ	5	11
						Схема организации движения транспорта (включая транспорт общего пользования) и пешеходов, схема организации движения транспорта			
Разработал	Котов А.А.			07.2025		ИП Горошко М.В. E-mail: borodina05@mail.ru			



Условные обозначения:

- Границы территории, в отношении которой осуществляется подготовка проекта планировки
- Границы земельных участков, учтенных в ЕГРН
- Утвержденная красная линия

Границы высотного регулирования

Границы зон высотного регулирования отображены в соответствии с Законом Краснодарского края от 21.07.2008 г № 1540-КЗ "Градостроительный кодекс Краснодарского края"

- Зона А Устанавливается на расстоянии 100 метров от береговой линии Черного моря, в границе которой максимальная высота зданий, строений, сооружений не более 21 метра
- Зона Б Устанавливается на расстоянии от 100 до 300 метров от береговой линии Черного моря, в границе которой максимальная высота зданий, строений, сооружений не более 25 метра
- Зона Б Устанавливается на расстоянии от 300 до 500 метров от береговой линии Черного моря, в границе которой максимальная высота зданий, строений, сооружений не более 30 метра

Границы зон с особыми условиями использования территории

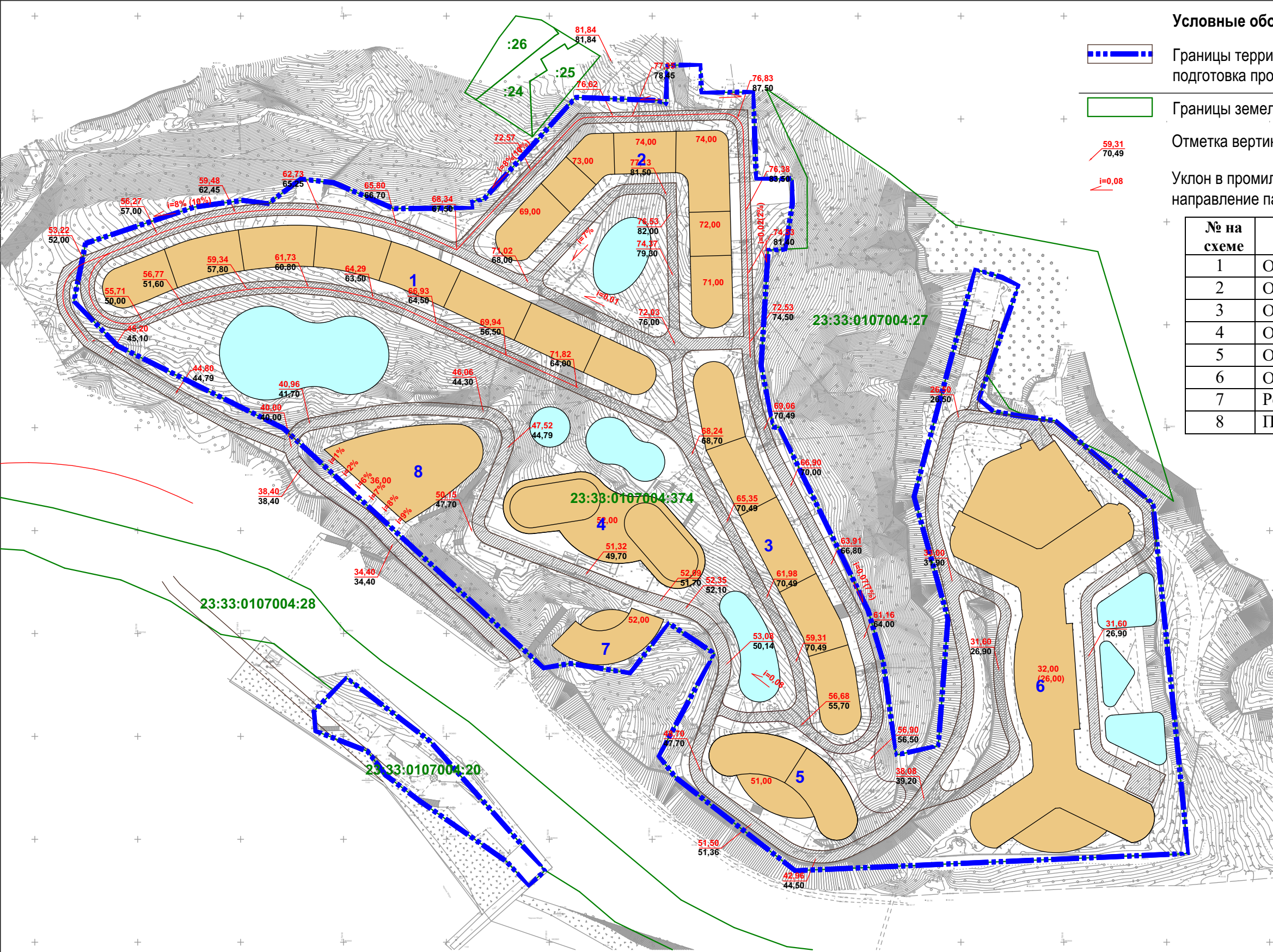
сущ.

- Охранная зона воздушной линии электропередачи "ВЛ 10 кВ ОТ ТП Н-112 ДО ТП Н-122" (23:33-6.403)
- ЗОУИТ Охранная зона ВЛ 10 кВ КРН-Н97П-Н122/КРН-Н242/КРН-Н70п (23:33-6.1568)
- ЗОУИТ Охранная зона трансформаторной подстанции "ЗДАНИЕ ТП Н-164" (23:33-6.189)
- ЗОУИТ Охранная зона кабельной линии электропередачи "КЛ 10 кВ ОТ ТП-69-164" (23:33-6.671)
- ЗОУИТ Охранная зона кабельной линии электропередачи "КЛ 10 кВ ТП-Н664 - ТП-Н164" (23:33-6.1167)
- ЗОУИТ Часть водоохранной зоны Черного моря (23.00.2.222)
- Часть Прибрежной защитной полосы Черного моря (23.00.2.212)

Примечания:

- Границы особо охраняемых природных территорий в границах территории, в отношении которой осуществляется подготовка документации по планировке территории - отсутствуют.
- Сведения о границах лесничеств, участков лесничеств, лесных кварталов, лесотаксационных выделов или частей лесотаксационных выделов - отсутствуют.
- В границах проекта планировки находится публичный сервитут 23:33-6.992 в целях размещения объекта электросетевого хозяйства "ВЛ 10 кВ ОТ ТП Н-112 ДО ТП Н-122" (инвентарный № 27675) для организации электроснабжения населения, в пользу ПАО "Кубаньэнерго". Срок публичного сервитута составляет 49 лет.
- В границах проекта планировки зарегистрировано здание ТП-164 КН 23:33:0107004:61
- Границы территорий объектов культурного наследия в границах проектируемой территории отсутствуют.

						ДПТ-25-07		
						Внесения изменений в документацию по планировке территории, утверждённую постановлением администрации муниципального образования Туапсинский район 07августа 2023 № 1335 об утверждении документации по планировке территории по объекту: «Строительство гостиничного комплекса в посёлке спортлагеря «Электрон» Новомихайловского городского поселения Туапсинского района Краснодарского края»		
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата		Стадия	Лист
							ДПТ	6
								Листов
								11
Разработал	Котов А.А.				07.2025	Схема границ зон с особыми условиями использования территории М 1:2000		ИП Горошко М.В. E-mail: borodina05@mail.ru



Условные обозначения:



Границы территории, в отношении которой осуществляется подготовка проекта планировки



Границы земельных участков, учтенных в ЕГРН



Отметка вертикальной планировки



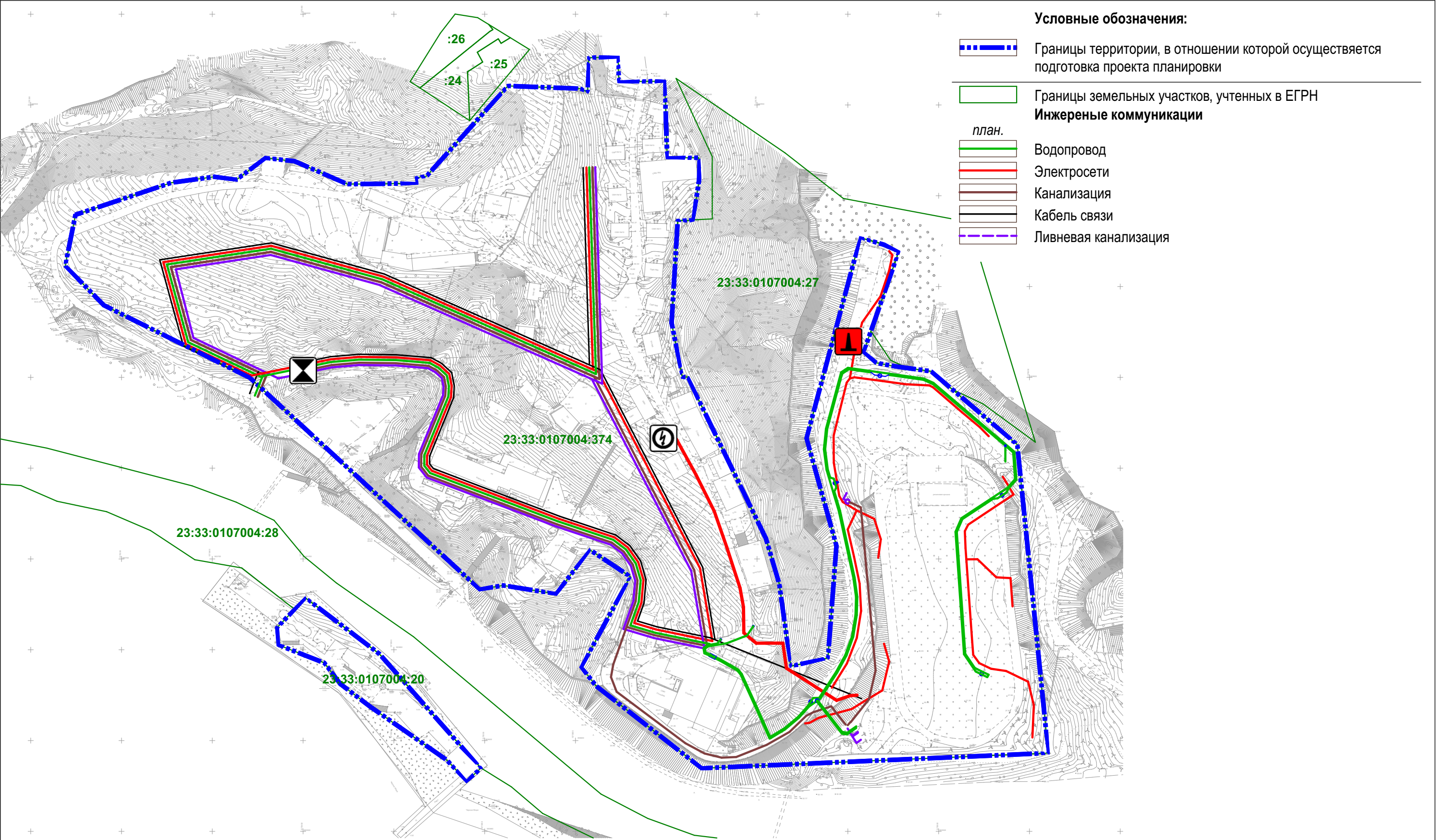
Уклон в промилях
направление падения рельефа

№ на схеме	Вид объекта недвижимости
1	Отель №1
2	Отель №2
3	Отель №3
4	Отель №4
5	Отель №5
6	Отель №8
7	Ресторан №6 Панорамный ресторан и балрум
8	Парковка №7 многоуровневая

Примечание:

1. Форма (контур) здания и сооружений будут уточнены на этапе проектирования

						ДПТ-25-07		
						Внесения изменений в документацию по планировке территории, утверждённую постановлением администрации муниципального образования Туапсинский район 07августа 2023 № 1335 об утверждении документации по планировке территории по объекту: «Строительство гостиничного комплекса в посёлке спортлагеря «Электрон» Новомихайловского городского поселения Туапсинского района Краснодарского края»		
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата		Стадия	Лист
							ДПТ	9
								Листов
								11
Разработал	Котов А.А.				07.2025	Схема вертикальной планировки со схемой инженерной подготовки территории М 1:2000		ИП Горошко М.В. E-mail: borodina05@mail.ru



сущ.



Трансформаторная подстанция (ТП)

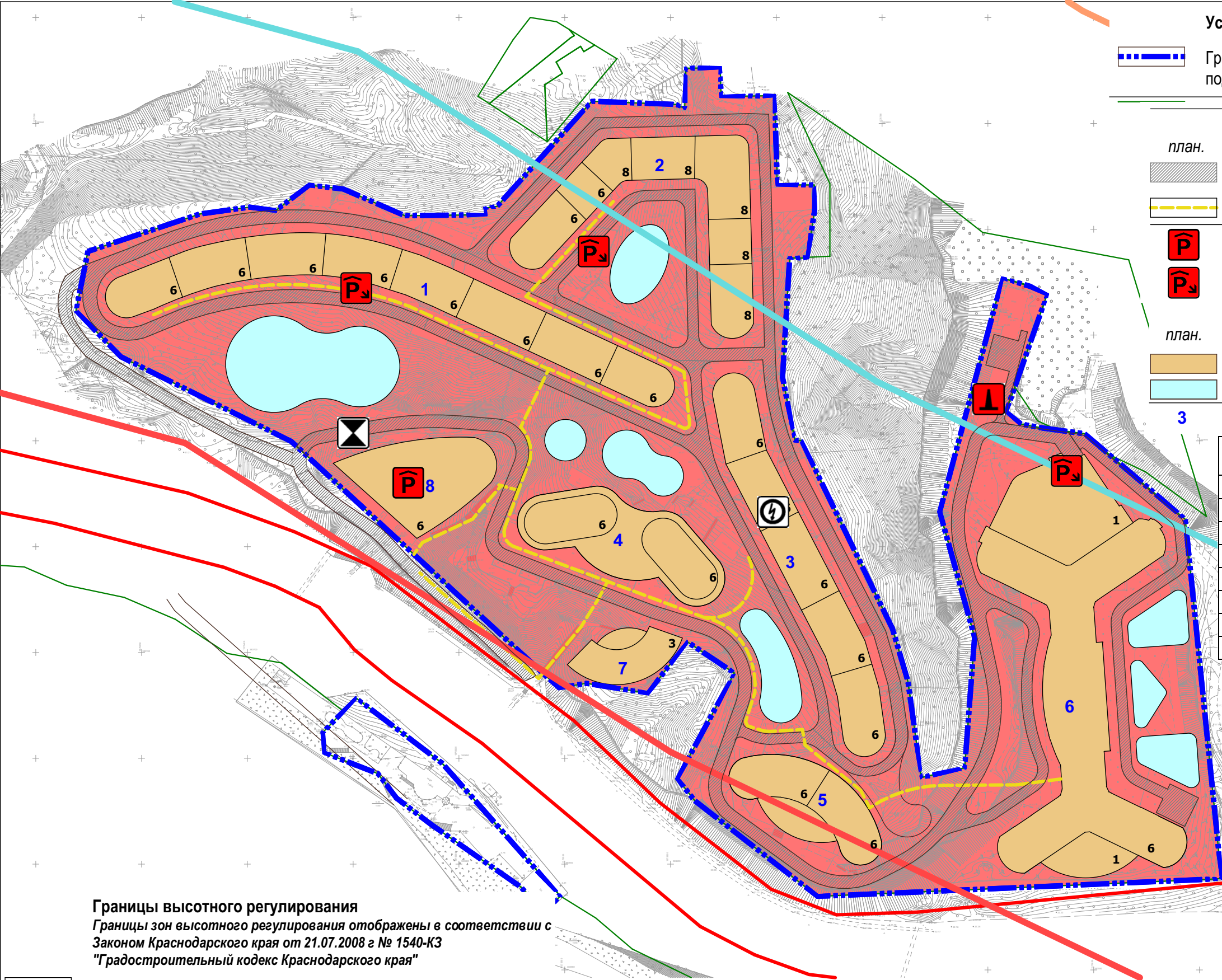


Канализационная насосная станция (КНС)



Котельная

						ДПТ-25-07			
						Внесения изменений в документацию по планировке территории, утверждённую постановлением администрации муниципального образования Туапсинский район 07августа 2023 № 1335 об утверждении документации по планировке территории по объекту: «Строительство гостиничного комплекса в посёлке спортлагеря «Электрон» Новомихайловского городского поселения Туапсинского района Краснодарского края»			
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата		Стадия	Лист	Листов
							ДПТ	10	11
Разработал	Котов А.А.				07.2025	Схема размещения существующих и перспективных инженерных коммуникаций и сооружений инженерной инфраструктуры М 1:2000		ИП Горошко М.В. E-mail: borodina05@mail.ru	



- Условные обозначения:

Границы территории, в отношении которой осуществляется подготовка проекта планировки

план.

сущ.

внутриквартальный проезд

Основные пути пешеходного движения

Р

Р

Парковка многоуровневая

Парковка подземная

план.

сущ.

Нежилое здание

Бассейн

Условно обозначения планируемых ОКС

Номер экспликации объектов по схеме генпл:

№ на схеме	Вид объекта недвижимости
1	Отель №1
2	Отель №2
3	Отель №3
4	Отель №4
5	Отель №5
6	Отель №8
7	Ресторан №6 Панорамный ресторан и балрум
8	Парковка №7 многоуровневая

сущ.

Трансформаторная подстанция (ТП)

Канализационная насосная станция (КНС)

Котельная

Границы высотного регулирования
Границы зон высотного регулирования отображены в соответствии с Законом Краснодарского края от 21.07.2008 г № 1540-КЗ "Градостроительный кодекс Краснодарского края"

Зона А Устанавливается на расстоянии 100 метров от береговой линии Черного моря, в границе которой максимальная высота зданий, строений, сооружений не более 21 метра

Зона Б Устанавливается на расстоянии от 100 до 300 метров от береговой линии Черного моря, в границе которой максимальная высота зданий, строений, сооружений не более 25 метра

Зона Б Устанавливается на расстоянии от 300 до 500 метров от береговой линии Черного моря, в границе которой максимальная высота зданий, строений, сооружений не более 30 метра

Примечание:
1. Форма (контур) здания и сооружений будут уточнены на этапе проектирования

						ДПТ-25-07		
						Внесения изменений в документацию по планировке территории, утверждённую постановлением администрации муниципального образования Туапсинский район 07августа 2023 № 1335 об утверждении документации по планировке территории по объекту: «Строительство гостиничного комплекса в посёлке спортлагеря «Электрон» Новомихайловского городского поселения Туапсинского района Краснодарского края»		
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата			
						Стадия	Лист	Листов
						ДПТ	11	11
Разработал Котов А.А.						Вариант планировочных и объемно пространственных решений застройки территории М 1:2000		
						ИП Горошко М.В. E-mail: borodina05@mail.ru		