



Муниципальное Унитарное Предприятие
муниципального образования Ейский район
**«ЦЕНТР ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВА АРХИТЕКТУРЫ И
ЗЕМЛЕУСТРОЙСТВА»**

353680, Краснодарский край, г. Ейск, ул. Коммунаров, 4; E-mail: eiyskgrad@mail.ru

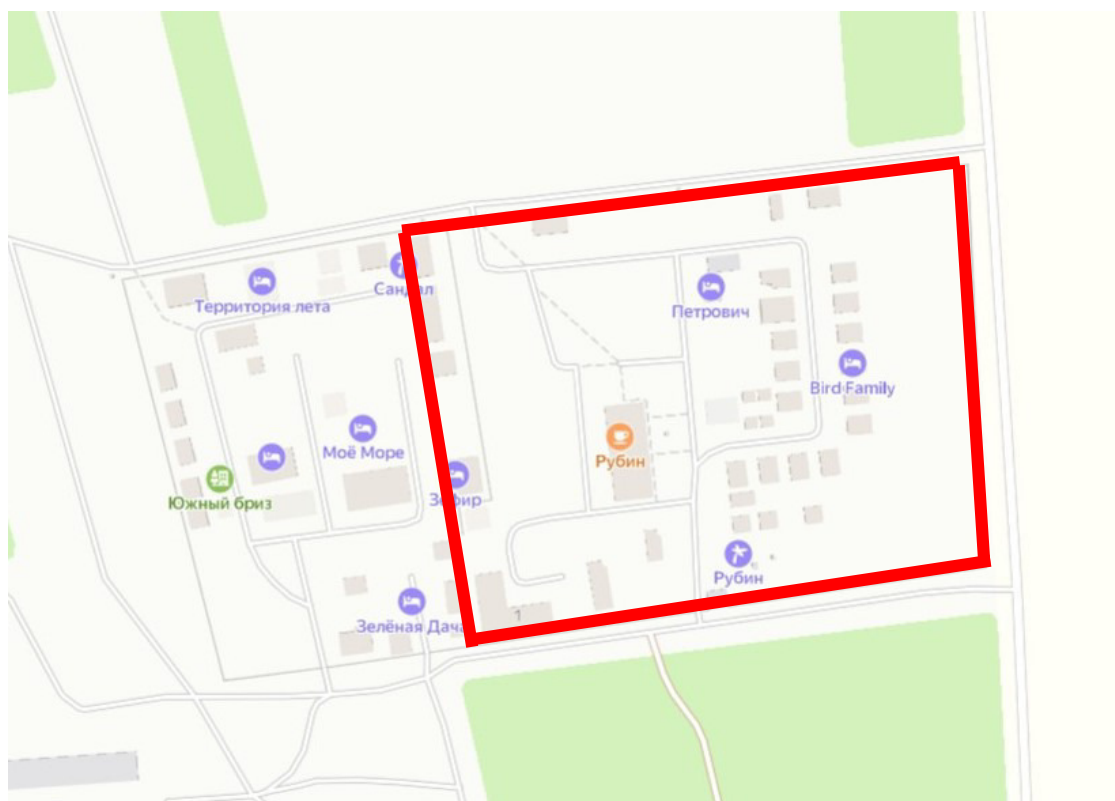
ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ И МЕЖЕВАНИЮ ТЕРРИТОРИИ (ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ)

ТОМ 1

Основная часть

Корректировка «Проекта планировки территории с кадастровым номером 23:08:0101001:475 на Косе Долгой, Должанского сельского округа, Ейского района, Краснодарского края»

02-20/252-2023-ППТ



г. Ейск, 2024 г.



Муниципальное Унитарное Предприятие
муниципального образования Ейский район
**«ЦЕНТР ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВА АРХИТЕКТУРЫ И
ЗЕМЛЕУСТРОЙСТВА»**

353680, Краснодарский край, г. Ейск, ул. Коммунаров, 4; E-mail: eiyskgrad@mail.ru

ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ И МЕЖЕВАНИЮ ТЕРРИТОРИИ (ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ)

ТОМ 1

Основная часть

Корректировка «Проекта планировки территории с кадастровым номером
23:08:0101001:475 на Косе Долгой, Должанского сельского округа, Ейского
района, Краснодарского края»

02-20/252-2023-ППТ

Директор
МУП МО Ейский район «ЦГАиЗ»

Григорьева Э.Е.

г. Ейск, 2024 г.

Состав тома

Обозначение	Наименование	Примечание
02-20/252-2023-ППТ.С	Состав тома	
02-20/252-2023-СП	Состав проектной документации	
02-20/252-2023-ППТ	Текстовая часть	
	1. Положение о характеристиках планируемого развития территории	
	2. Положения об очередности планируемого развития территории	
	3. Исходные данные для проектирования	
	Графическая часть	
	1. Чертеж планировки территории	

Согласовано		

Взам. инв. №	

Подпись и дата	

Инв. № подл.	

Изм.	Кол.уч	Лист	Недок	Подп.	Дата
Разраб.		Набока			
Н.контр.		Григорьева			

02-20/252-2023-ППТ.С			
Корректировка «Проекта планировки территории с кадастровым номером 23:08:0101001:475 на Косе Долгой, Должанского сельского округа, Ейского района, Краснодарского края»	Стадия	Лист	Листов
	П	1	1
	<div></div> <div>МУП МО Ейский район «ЦГАиЗ»</div>		

1. ТЕКСТОВАЯ ЧАСТЬ ОСНОВНОЙ ЧАСТИ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

1. Положение о характеристиках планируемого развития территории

Документация проекта планировки территории в части внесения изменений в ранее утвержденную документацию по планировке территории, утвержденную постановлением администрации муниципального образования Ейский район от 14.03.2016 г. № 35, выполняется в целях обеспечения устойчивого развития территории, корректировки элементов планировочной структуры, определения параметров планируемого строительства систем социального, транспортного обслуживания и инженерно-технического обеспечения, необходимых для развития территории, изменившихся в результате изменения нормативного законодательства и установления границ земельных участков, на которых размещаются объекты капитального строительства.

Корректировка проекта планировки территории с кадастровым номером 23:08:0101001:475 на Косе Долгой, Должанского сельского округа, Ейского района, Краснодарского края выполнен в соответствии с договором на проектирование № 252 и техническим заданием

Градостроительная документация по планировке территории определяет принципы и приемы пространственной организации подлежащей застройке территории, а также устанавливает конкретные зоны размещения объектов капитального строительства муниципального значения.

Подготовка проекта планировки территории осуществлена для выделения элементов планировочной структуры, установления параметров планируемого развития элементов планировочной структуры.

Цели и назначение работы по выполнению проекта планировки территории:

- обеспечение устойчивого развития территории, выделение элементов планировочной структуры, установление границ земельных участков для размещения объектов капитального строительства, линейных объектов;
- обоснование и установление границ территорий общего пользования;
- определение в соответствии с утвержденными нормативами градостроительного проектирования и установление параметров планируемого развития территории, объектов социальной инфраструктуры, организации улично-дорожной сети, инженерных коммуникаций.

Коса Долгая входит в состав Должанского сельского поселения. Границы населенного пункта поставлены на Государственный кадастровый учет.

02-20/252-2023-ППТ.ТЧ

						02-20/252-2023-ППТ.ТЧ				
Изм.	Кол.уч	Лист	№док	Подп.	Дата	Корректировка «Проекта планировки территории с кадастровым номером 23:08:0101001:475 на Косе Долгой, Должанского сельского округа, Ейского района, Краснодарского края»	Стадия	Лист	Листов	
Разраб.		Петрова					П	1	11	
Н.контр.		Григорьева						МУП МО Ейский район «ЦГАиЗ»		

Проектируемая территория расположена в западной части муниципального образования Ейский район, в северо-западной части Косы Долгой Должанского сельского поселения.

Коса Долгая представляет собой территорию, преимущественно застроенную объектами курортного назначения.

Категория земель – земли населенного пункта.

Согласно генеральному плану Должанского сельского поселения, проектируемая территория расположена в границах зоны:

- территория курортной застройки

Согласно правилам землепользования и застройки Должанского сельского поселения, проектируемая территория расположена в границах зоны рекреационного назначения:

- «Р-3. Зона размещения объектов отдыха и туризма, предназначенной для организации отдыха и досуга населения, улучшения экологической обстановки поселения

Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

Основные виды разрешенного использования:

- курортная деятельность
- санаторная деятельность
- природно-познавательный туризм
- гостиничное обслуживание
- туристическое обслуживание
- Земельные участки (территории) общего пользования

Условно разрешенные виды использования:

- амбулаторно-поликлиническое обслуживание

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- земельные участки (территории) общего пользования

Расстояние до береговой линии Азовского моря от границ проектируемого участка - составляет 400 м.

Расстояние до береговой линии Таганрогского залива от границ проектируемого участка - составляет 1,55 км.

Взам. инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл.

Изм.	Кол.	Лист	№ док	Подпись	Дата

02-20/252-2023-ППТ.ТЧ

Лист

Транспортное сообщение с районным центром осуществляется по существующей автомобильной дороге «Ейск-Должанская».

1.1. Планировочное решение

В рамках корректировки проекта планировки и проекта межевания предусмотрено:

образование новых земельных участков путем объединения земельных участков кадастровыми номерами

- 23:08:0101001:704, 23:08:0101001:705;
- 23:08:0101001:724, 23:08:0101001:726;
- 23:08:0101001:1229, 23:08:0101001:1230;
- 23:08:0101001:720, 23:08:0101001:1231, 23:08:0101001:1203, 23:08:0101001:1232;
- 23:08:0101001:766, 23:08:0101001:765;
- 23:08:0101001:712, 23:08:0101001:713, 23:08:0101001:1216, 23:08:0101001:757;
- 23:08:0101001:1224, 23:08:0101001:732, 23:08:0101001:733;
- 23:08:0101001:700, 23:08:0101001:699;
- 23:08:0101001:698, 23:08:0101001:697;
- 23:08:0101001:758, 23:08:0101001:759; 23:08:0101001:760, 23:08:0101001:761, 23:08:0101001:762, 23:08:0101001:763.

изменение земельного участка с кадастровым номером 23:08:0101001:1228 в части площади и вида разрешенного использования;

изменение земельного участка с кадастровым номером 23:08:0101001:475 в части площади и вида разрешенного использования.

На основном чертеже планировки территории определены основные места допустимого размещения объектов капитального строительства, в текстовой части определены основные параметры строительства.

При формировании архитектурно-планировочного решения в максимально возможной степени учтены природные и планировочные особенности площадки, существующие инженерные коммуникации, сложившаяся структура землепользования и структура улично-дорожной сети, заложенная в генеральном плане Должанского сельского поселения Ейского района.

На чертеже планировки территории указана ориентировочная посадка планируемых к размещению объектов капитального строительства, на стадии

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №							Лист
Изм.	Кол.	Лист	№ док	Подпись	Дата	02-20/252-2023-ППТ.ТЧ			

разработки отдельных объектов капитального строительства места их размещения могут уточняться и видоизменяться. Концепция архитектурно-планировочного решения принята исходя из градостроительных особенностей размещения и предназначения планируемой территории в городском пространстве и задач, сформулированных заказчиком.

1.2. Характеристики объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения.

В рамках формируемой зоны рекреационного назначения объекты капитального строительства курортного назначения представлены апарт-отелями.

Так же в рамках корректировки проекта планировки и межевания территории сформированы и выделены зоны размещения земельных участков (территорий) общего пользования.

В томе 1 на листе 1 «Чертеж планировки территории» указаны зоны возможного размещения объектов капитального строительства, принятые в соответствии с ПЗЗ Должанского сельского поселения Ейского района Краснодарского края в редакции от 21.04.2022 г. N 424, где в отношении образуемых земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в пределах соответствующей территориальной зоны установлены градостроительные регламенты использования территории.

1.3. Характеристики плотности и параметров застройки территории.

Проектом предусмотрено комплексное обеспечение планируемых к строительству кварталов курортной застройки, в связи с чем расчет обеспеченности производился на всю территории в целом с учетом всего планируемого населения.

Показатели численности населения.

Принимаем площадь застройки объектов гостиничного обслуживания принимаем в соответствии с правилами застройки Должанского сельского поселения в размере 40% от общей площади участков с видом разрешенного использования «Гостиничное обслуживание»

$38820 \text{ кв.м.} \times 0.4 = 15528 \text{ кв.м}$

Максимальное количество мест принимаем (в соотв. с табл. Д1 СП

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №							Лист
Изм.	Кол.	Лист	№ док	Подпись	Дата	02-20/252-2023-ППТ.ТЧ			

42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений») из расчета 75 кв.м от общей площади земельного участка на человека:
 $38820/75=518$ чел.

Определение коэффициента плотности застройки.

$15,5 / 5,4 = 2,9$ - что соответствует нормативному показателю п.30 Нормативов градостроительного проектирования Краснодарского края, где для зоны 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) и иными видами разрешенного использования, а также для всех видов разрешенного использования земельных участков в зоне отдыха, курортной зоне, рекреационно-курортной зоне, общественно-деловой зоне, зоне гостиничного обслуживания и зоне лечебно-оздоровительных учреждений должен быть не более 12

Где: 15,5 – площадь застройки (тыс кв.м)

5,4 – площадь территории в границах проекта планировки территории (га).

Показатели площади застройки приняты ориентировочно и могут быть видоизменены на последующих стадиях проектирования, при этом коэффициент застройки не должен превышать 12.

1.4. Характеристики объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур.

1.4.1. Транспортная инфраструктура.

Все заложенные в корректировке проекта планировки и межевания территории решения выполнены с учетом транспортной инфраструктуры, заложенной в генеральном плане Должанского сельского поселения Ейского района Краснодарского края (в ред. от 21.04.2022 г № 424), а также в соответствии с решениями ранее утвержденной документации по планировке территории.

Транспортное обслуживание и основные пешеходные направления проектируемой части выполнены с учетом сложившейся улично-дорожной сети.

Обеспечены подъезды к планируемым под строительство территориям, а также спланированы въезды-выезды на территорию квартала. Расположение и количество въездов-выездов показано условно и может измениться при застройке, это связано с тем, что точное расположение зданий будет известно только при

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №							Лист
Изм.	Кол.	Лист	№ док	Подпись	Дата	02-20/252-2023-ППТ.ТЧ			

разработке проектной документации. Учтена комплексная увязка всех видов транспорта между собой.

Ширина улиц в границах линий застройки 12 м, 9 м, дорожное полотно достигает 7 м.

Хранение легковых автомобилей индивидуальных владельцев следует предусматривать в обустроенных дворовых пространствах апарт-отелей.

1.4.2. Социальная инфраструктура.

Объекты производственного назначения

Проектные решения проекта планировки территории не предусматривают размещение объектов производственного назначения.

Объекты обслуживания

Потребность населения проектируемой территории в объектах общественно-делового и торгового назначения обеспечивается локальными комплексами, расположенными в «узловых» местах планировочной структуры станицы Должанская, в радиусе 1500 м, которые включают существующие и планируемые объекты общественного назначения: учреждения культуры, торговли, общественного питания, социального и коммунально-бытового назначения обслуживания: объекты предпринимательской деятельности, административные здания, культовые здания, объекты здравоохранения, спортивные сооружения, жилые здания, иные объекты, связанные с обеспечением жизнедеятельности населения.

На территории проекта планировки и межевания сформирован земельный участок с кадастровым номером 23:08:0101001:1218 площадью 2354 кв.м с видом разрешенного использования «Общественное питание».

Объекты социальной инфраструктуры

Объекты социального обслуживания в границах корректировки проекта планировки территории с кадастровым номером 23:08:0101001:475 на Косе Долгой, Должанского сельского округа, Ейского района, Краснодарского края отсутствуют.

Потребность в объектах здравоохранения будет удовлетворена существующими объектами здравоохранения на территории Ейского района и Должанского сельского поселения.

Объекты иного назначения

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №							Лист
Изм.	Кол.	Лист	№ док	Подпись	Дата	02-20/252-2023-ППТ.ТЧ			

Проектные решения проекта планировки территории не предусматривают размещение объектов иного назначения.

1.4.3. Коммунальная инфраструктура.

Водоснабжение.

Система водоснабжения принята объединенная хозяйственно-питьевая-противопожарная. Пожаротушение предусматривается от гидрантов, располагаемых на централизованных сетях водоснабжения.

Запланировано строительство кольцевого трубопровода системы водоснабжения.

Расчетные объемы водопотребления (в соотв. с Нормативами градостроительного проектирования Краснодарского края табл.12.1) представлены в таблице 1.

Таблица 1

№	Наименование потребителя	Единица измерения	Расчетный за год суточный расход воды куб.м/сут
1	Апарт-отель	518 чел.	119.1
2	Столовая	150 блюд	1.8
	Итого		120.9

Расчетные объемы водопотребления на расчетный срок

Расчетный объем водопотребления населения составит 120.9 куб.м/сут

Водоотведение хозяйственно-бытовых стоков

Предполагается оборудование проектируемой застройки автономной системой водоотведения (септиками), которые должны быть удалены от жилых зданий, детских учреждений, школ, площадок для игр детей и отдыха населения на расстояние не менее 20 и не более 100 м. (в соответствии с санитарными правилами СанПиН 42-128-4690-88)

Показатели удельного среднесуточного водоотведения приняты равными 100 % от водопотребления 120.9 куб.м/сут

Электроснабжение

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

Изм.	Кол.	Лист	№ док	Подпись	Дата

02-20/252-2023-ППТ.ТЧ

Лист

Минимальная расчетная обеспеченность составит 172,02 кВт.

Класс напряжения электрических сетей – 6 кВ.

Категория надежности электроприемников – вторая.

Расчетный объем электропотребления принят по таблице 2.1.1* РД 34.20.185-94 (Инструкция по проектированию городских электрических сетей). Результаты расчета приведены в таблице 2.

Таблица 2

Расчетные объемы электропотребления

№ эксп лика ции	Наименование потребителя	Расчетный параметр	Удельная расчетная электрическая нагрузка электроприемников	Электронаг- рузка общая
			кВт/место	кВт
1	Апарт-отель	518	0,36 (K=0,92)	171,56
2	Столовая	20 мест	1,04 (K=0,98)	20,38

Расчет потребности в мусорных контейнерах:

В соответствии с постановлением главы администрации (губернатора) Краснодарского края «Об утверждении нормативов накопления твердых коммунальных отходов в Краснодарском крае» от 17 марта 2017 года N 175

- Годовой норматив накопления твердых коммунальных отходов – 301,23 кг/чел.;

- Годовой норматив накопления твердых коммунальных отходов – 3,71 куб.м/чел;

- Плотность - 125 кг/м³.

Объем образования отходов

Взам. инв. №							
Подпись и дата							
Инв. № подл.							
Изм.	Кол.	Лист	N док	Подпись	Дата	02-20/252-2023-ППТ.ТЧ	Лист

Населе- ние, чел.	Норма накопления ТБО, кг /чел в год	Масса вывозимых и утилизируемых ТБО в год, кг	Норма накопления ТБО, куб.м /чел в год	Масса вывозимых и утилизируемых ТБО в год, куб.м	Потребное количество контейнеров, шт.
518	301,23	156 037,014	3,71	1 921,78	6

Расчет потребного количества контейнеров и мусоровозного транспорта для сбора и вывоза ТБО

Средняя плотность мусора в контейнерах - 125 кг/куб.м

Объем контейнера составляет 1,2 куб.м

Число контейнеров, подлежащих расстановке на обслуживаемом участке, определяют по формуле $B_{кон} = \Pi_{сут} \times t \times K_1 / V$, где

$\Pi_{сут}$ - среднее суточное накопление ТБО, м3;

t – периодичность вывоза отходов, суток;

K_1 - коэффициент неравномерности накопления отходов (принимается равным 1,25);

V – вместимость контейнера, куб.м (принимается K=0,75)

$$B_{кон} = \Pi_{сут} \times t \times K_1 / V = 1921,78/365 \times 1 \times 1,25 \times 1,2 \times 0,75 = 5,27 \times 1 \times 1,25 = 6$$

шт.

Минимальное количество контейнеров составит 6.

Проектом планировки предусмотрено 6 мусорных контейнеров.

Связь

На следующих стадиях проектирования необходимо выполнить проекты подключения квартала к слаботочным сетям для обеспечения телефонизации, доступа в Интернета и IP-телефонии.

Сведения об инженерных сетях и сооружениях приведены в графической части на чертеже «Схема размещения инженерных сетей и сооружений»

2. Положения об очередности планируемого развития территории

В следующий этап планировки территории необходимо включить развитие структуры общественных территорий с благоустройством, развитием инженерных

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

Изм.	Кол.	Лист	№ док	Подпись	Дата

02-20/252-2023-ППТ.ТЧ

Лист

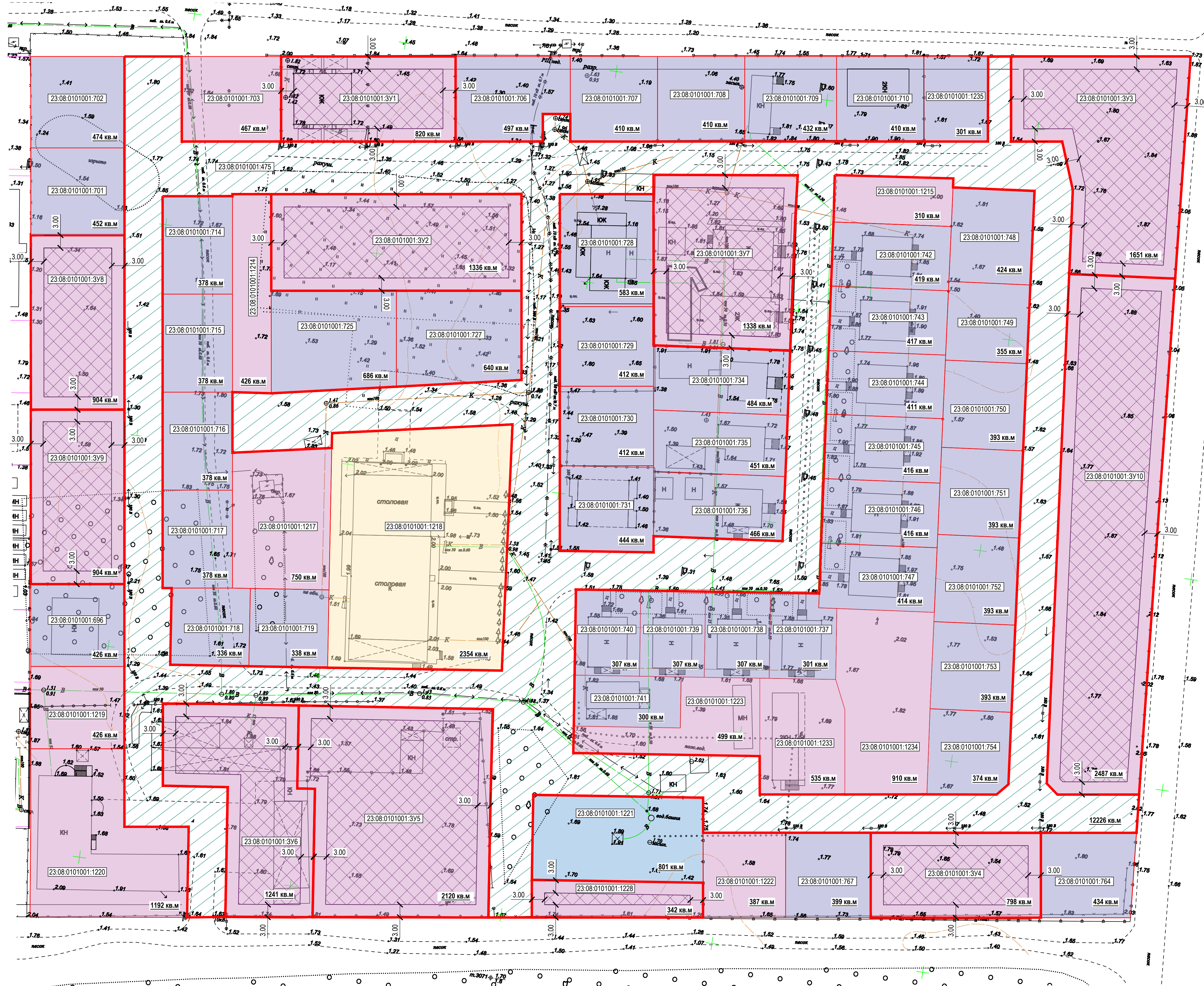
3. Исходные данные для проектирования

1. Техническое задание на проектирование
2. Градостроительный кодекс Российской Федерации.
3. Градостроительный кодекс Краснодарского края.
4. Земельный кодекс Российской Федерации.
5. Нормативы градостроительного проектирования Краснодарского края.
6. Местные нормативы градостроительного проектирования муниципального образования Ейский район.
7. Правила землепользования и застройки Должанского сельского поселения Ейского района Краснодарского края (в ред. от 21.04.2022 г № 424)
8. Генеральный план Должанского сельского поселения Ейского района Краснодарского края от 27 октября 2011 года №560
9. СП 42.13330.2016 «СНиП 2.07.01-89*. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений».
10. СанПиН 2.1.4.1110-02 «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения».
11. СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов».
12. Федеральный закон от 21 декабря 1994 года №68-ФЗ
13. «О защите населения и территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера».
14. Постановление Правительства РФ от 10 ноября 1996 года №1340 «О порядке создания и использования материальных ресурсов для ликвидации чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера.
15. Иные федеральные законы, законы Краснодарского края, нормативные правовые акты по вопросам землепользования и застройки.

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №							Лист	
Изм.	Кол.	Лист	№ док	Подпись	Дата	02-20/252-2023-ППТ.ТЧ				



Чертеж планировки территории
М 1:500



- Условные обозначения
- Граница земельного участка
 - Граница формируемого земельного участка
 - Красная линия
 - Место допустимого размещения строений
 - Земельные участки с видом разрешенного использования "Гостевые дома для сезонного проживания отдыхающих и туристов"
 - Земельные участки с видом разрешенного использования "Туристическое обслуживание"
 - Земельные участки с видом разрешенного использования "Туристическое обслуживание, коммунальное обслуживание"
 - Земельные участки с видом разрешенного использования "Общественное питание"
 - Земельные участки с видом разрешенного использования "Земельные участки (территории) общего пользования"

Показатели по проекту планировки

№ п/п	Наименование	Количество	
1	Площадь территории	53736.00 кв.м	100 %
2	Площадь земельных участков "Земельные участки (территории) общего пользования"	12226.00 кв.м	22.8%

Согласовано:
Имя, № подл.
Взам. инв. №
Полном. и дата

						02-20/252-2023			ППТ			
						Корректировка «Проекта планировки территории с кадастровым номером 23.08.0101001.475 на Косе Долгой, Должанского сельского округа, Ейского района Краснодарского края»						
Изм.	Коп.уч.	Лист	Подп.	Подпись	Дата	Проект планировки территории			Стадия	Лист	Листов	
Разраб.				Набока					П	1		
Н.контр.				Григорьева		Чертеж планировки территории (основной чертеж) М 1:500			МУП МО Ейский район «ЦГАиЗ»			