



Россия
Общество с ограниченной ответственностью
«Линии города»
350065, г. Краснодар, ул. Кружевная, д 6, оф 20
ИНН 2312309253 КПП 231201001
ОГРН 1222300019699

Внесение изменений в документацию по планировке территории (проект планировки и проект межевания) в границах комплексного развития территории ориентировочной площадью 17 га, прилегающей к улицам Дозорная, Атаманская, Новая в посёлке Южный Динского района Краснодарского края

**1/12/7/2024-ДПТ
ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ**

Материалы по обоснованию
Пояснительная записка
Чертежи

Том 2
(листы 2-8)

Краснодар 2024



Россия
Общество с ограниченной ответственностью
«Линии города»
350065, г. Краснодар, ул. Кружевная, д 6, оф 20
ИНН 2312309253 КПП 231201001
ОГРН 1222300019699

Внесение изменений в документацию по планировке территории (проект планировки и проект межевания) в границах комплексного развития территории ориентировочной площадью 17 га, прилегающей к улицам Дозорная, Атаманская, Новая в посёлке Южный Динского района Краснодарского края

**1/12/7/2024-ДПТ
ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ**

**Материалы по обоснованию
Пояснительная записка
Чертежи**

**Том 2
(листы 2-8)**

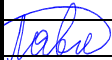
Директор



Рагозинский О.Г.

Краснодар 2024

Обозначение	Наименование	Примечание
1/12/7/2024-ДПТ-ПЗ 2	<p>Материалы по обоснованию проекта планировки территории. Пояснительная записка</p> <p>Содержание тома</p> <p>Состав градостроительной документации</p> <p>1 Анализ современного состояния территории</p> <p>1.1 Размещение территории проектирования в планировочной структуре поселения</p> <p>1.2 Описание природно-климатических условий территории, в отношении которой разрабатывается проект планировки территории</p> <p>1.3 Характеристика существующего состояния территории</p> <p>1.4 Планировочные ограничения (зоны с особыми условиями использования территории)</p> <p>2 Обоснование определения границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства</p> <p>3 Обоснование соответствия планируемых параметров, местоположения и назначения объектов регионального значения, объектов местного значения нормативам градостроительного проектирования и требованиям градостроительных регламентов, а также применительно к территории, в границах которой предусматривается осуществление комплексного развития территории, установленным правилами</p>	

						1/12/7/2024-ДПТ-ПЗ 2		
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата	Стадия	Лист	Листов
						ДПТ	3	40
Разработал	Павлов				07.24	Содержание тома ООО «ЛИНИИ ГОРОДА»		

Обозначение	Наименование	Примечание															
	<p>землепользования и застройки расчетным показателям минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетным показателям максимально допустимого уровня территориальной доступности таких объектов для населения</p> <p>4 Варианты планировочных и (или) объемно-пространственных решений застройки территории</p> <p>5 Перечень мероприятий по защите территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, в том числе по обеспечению пожарной безопасности и по гражданской обороне</p> <p>6 Перечень мероприятий по охране окружающей среды</p> <p>7 Обоснование очередности планируемого развития территории</p> <p>Исходные документы:</p> <ul style="list-style-type: none"> - задание на выполнение работ; - сведения государственной информационной системы обеспечения градостроительной деятельности (ГИСОГД) на территории муниципального образования Динской район; - сведения управления государственной охраны объектов культурного наследия администрации Краснодарского края; - письмо заместителя главы администрации муниципального образования Динской район от 24.05.2023 №04-05/1444; - постановление администрации муниципального образования Динской район от 07.05.2024 №943; - расчет нагрузок на водопотребление и водоотведение; - расчет нагрузок на отопление, вентиляцию и горячее водоснабжение; - расчет нагрузок на электроснабжение. 																
																	<p>Лист</p> <p>4</p>

Обозначение	Наименование	Примечание
1/12/7/2024-ДПТ лист 2	<p>ГРАФИЧЕСКИЕ МАТЕРИАЛЫ:</p> <p>Фрагмент карты планировочной структуры территории городского округа с отображением границ элементов планировочной структуры</p>	
1/12/7/2024-ДПТ лист 3	<p>Схема организации движения транспорта (включая транспорт общего пользования) и пешеходов, отражающую местоположение объектов транспортной инфраструктуры и учитывающую существующие и прогнозные потребности в транспортном обеспечении на территории. Схема организации улично-дорожной сети. М 1:2000</p>	
1/12/7/2024-ДПТ лист 4	<p>Схема границ территорий объектов культурного наследия. М 1:5000</p>	
1/12/7/2024-ДПТ лист 5	<p>Схема границ зон с особыми условиями использования территории. М 1:5000</p>	
1/12/7/2024-ДПТ лист 6	<p>Схема, отображающая местоположение существующих объектов капитального строительства, в том числе линейных объектов, объектов, подлежащих сносу, объектов незавершенного строительства, а также подходы к водным объектам общего пользования и их береговым полосам. М 1:2000</p>	
1/12/7/2024-ДПТ лист 7	<p>Вариант планировочного решения застройки территории в соответствии с проектом планировки территории. М 1:2000</p>	
1/12/7/2024-ДПТ лист 8	<p>Схема вертикальной планировки территории, инженерной подготовки и инженерной защиты территории. М 1:2000</p>	
		Лист
1/12/7/2024-ДПТ-ПЗ 2		5

Номер тома	Обозначение	Наименование	Примечание
1	1/12/7/2024-ДПТ (лист 1)	Проект планировки территории Основная часть Положения о территориальном планировании Графическая часть	
2	1/12/7/2024-ДПТ (листы 2-8)	Проект планировки территории Материалы по обоснованию Пояснительная записка Графическая часть	
3	1/12/7/2024-ДПТ (листы 9-10)	Проект межевания территории Основная часть Пояснительная записка Чертежи межевания территории Материалы по обоснованию Чертежи	

Ограничения по требованиям охраны объектов культурного наследия

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

В соответствии с п. 4 ст. 36 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», если при земляных и строительных работах на земельных участках будут обнаружены археологические предметы или объекты (фрагменты керамики, костные останки, предметы древнего вооружения, монеты, каменные конструкции, кладки и пр.) необходимо незамедлительно приостановить указанные работы и в течение трех дней со дня обнаружения направить в управление государственной охраны объектов культурного наследия администрации Краснодарского края письменное уведомление.

Согласно заключению от 22.07.2021 №78-18-11512/21 управление государственной охраны объектов культурного наследия администрации Краснодарского края согласовывает хозяйственное освоение земельного участка с кадастровым номером 23:07:0302000:8492 площадью 10608 кв.м, образованного путем раздела участков с кадастровыми номерами 23:03:0302000:78, 23:07:0302000:7359, 23:30:0302000:33, по адресу: Краснодарский край, Динской район, п. Южный.

Согласно заключению от 28.07.2023 №78-14-12932/23 управление государственной охраны объектов культурного наследия администрации Краснодарского края считает возможным хозяйственное освоение земельных участков с кадастровыми номерами 23:07:0302000:76 площадью 11700 кв.м, 23:07:0302000:77 площадью 12150

кв.м, 23:07:0302000:8180 площадью 10044 кв.м, 23:07:0302000:6382 площадью 15000 кв.м, 23:07:0302000:8489 площадью 10389 кв.м, 23:07:0302000:8490 площадью 14953 кв.м, 23:07:0302000:8491 площадью 10701 кв.м, 23:07:0302000:7358 площадью 46835 кв.м, 23:07:0302000:13633 площадью 9571 кв.м (из указанных земельных участков были образованы земельные участки с кадастровыми номерами 23:07:0302000:17255, 23:07:0302000:17256, 23:07:0302000:17257, 23:07:0302000:17271-23:07:0302000:17292), земель, государственная собственность на которые не разграничена, в границах кадастрового квартала 23:07:0302002 для объекта: «Комплекс многоэтажных жилых домов со встроенно-пристроенными помещениями и многоуровневыми паркингами в п. Южный, Динской район», при условии выполнения требований действующего законодательства.

2 Обоснование определения границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства

Проект планировки территории определяет основные направления перспективного развития рассматриваемой территории, ее архитектурно-планировочную структуру, принципы композиционного решения застройки, культурно-бытовое, транспортное обслуживание, инженерное обеспечение, устанавливает градостроительное зонирование и основные технико-экономические показатели градостроительного развития территории.

Категория земель - земли населенных пунктов.

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

По функциональному составу территория разработки документации по планировке территории включает: участки жилой застройки, участки объектов социального обслуживания, объектов транспортной и инженерной инфраструктуры, территории рекреационного назначения, территории общего пользования, включающие проезжие части и пешеходные тротуары, места временного хранения автомобильного транспорта, элементы благоустройства и озеленения.

										Лист
										14

(размещение площадок для игр детей, отдыха взрослого населения, занятия физкультурой, хозяйственных целей и выгула собак, стоянки автомобилей и озеленения).

Планируемые границы площадок общего пользования определены с учетом нормативной обеспеченности и нормируемых элементов, а также размещение площадок в границах образуемых земельных участков предусмотрено с учетом нормируемых расстояний от площадок до окон жилых зданий.

Границы зон размещения объектов социальной инфраструктуры (дошкольная образовательная организация, общеобразовательная организация) определены с учетом нормативных размеров земельных участков и расстояний от зданий и границ земельных участков учреждений до красных линий, жилых домов и объектов обслуживания.

Границы зоны планируемого размещения объектов транспортной инфраструктуры (наземные плоскостные парковки) определены в соответствии с СП 42.13330.2016. Гаражи и открытые стоянки для хранения легковых автомобилей вместимостью 101-300 машино-мест на расстоянии не менее 35 м от жилых домов, более 300 машино-мест на расстоянии не менее 50 м от жилых домов. Расстояния определяются по согласованию с органами Государственного санитарно-эпидемиологического надзора.

Границы зон размещения объектов инженерной инфраструктуры установлены с учетом размеров зон с особыми условиями использования территории и ограничения по использованию территории в границах таких зон, которые устанавливаются в соответствии с законодательством РФ.

государственной статистики по Краснодарскому краю и Республике Адыгея, на год, предшествующий расчетному.

Расчет потребности социальных объектов:

4269 * 51 / 1000 = 218 места в дошкольных образовательных организациях, где

4269 – количество жителей в границах территории проектирования;

51 – расчетное количество мест в объектах дошкольного образования, мест на 1 тыс. чел. для Динского муниципального района.

Нормативная потребность в дошкольных образовательных организациях обеспечивается за счет дошкольной образовательной организации на 250 мест, предусмотренной в соответствии с генеральным планом. Таким образом, потребность в дошкольных образовательных организациях покрывается на 100%.

Радиус доступности дошкольных образовательных организаций в зоне застройки среднеэтажными жилыми домами составляет 400м.

Общеобразовательные организации

Нормативная обеспеченность местами в общеобразовательных организациях рассчитывается согласно нормативам градостроительного проектирования Краснодарского края с учётом расчетного количества мест в объектах среднего школьного образования, рассчитываемого по следующей формуле:

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

$$P_{оош} = \frac{((1836 + 1795 + 1862 + 1894 + 1790 + 1921 + 1748 + 1901 + 1714) + ((1583 + 1633) \times 0,75)) \times 1000}{147411} = 128$$

где K7 – K17 – количество детей одного возраста, где 7 – 17 (Kn) возраст от 7 до 17 лет;

N – общее количество населения Динского района;

P_{оош} – расчетное количество мест в объектах среднего школьного образования, мест на 1 тыс. чел.

за счет размещаемых в границах территории северо-западной части посёлка Южный двух общеобразовательных организаций на 1550 мест каждая (**3100 мест** суммарно) в границах земельных участков с кадастровыми номерами 23:07:0302000:11789 и 23:07:0302000:11790. Таким образом, потребность в общеобразовательных организациях покрывается на 100%.

Радиус доступности общеобразовательных организаций для сельских поселений размещение общеобразовательных организаций допускается на расстоянии транспортной доступности: для учащихся начального общего образования - 15 мин. (в одну сторону), для учащихся основного общего и среднего общего образования - не более 50 мин. (в одну сторону).

Объекты здравоохранения

Согласно Таблице 4 нормативов градостроительного проектирования Краснодарского края обеспеченность объектами здравоохранения (амбулаторно-поликлинические организации (поликлиники) для взрослых) рассчитывается из показателя 18 посещений в смену на 1000 человек, потребность составляет:

$$4269 * 18 / 1000 = 77 \text{ посещений в смену, где}$$

4269 – количество жителей в границах территории проектирования;

18 – показатель посещений в смену на 1000 человек.

Согласно Таблице 4 нормативов градостроительного проектирования Краснодарского края обеспеченность объектами здравоохранения (амбулаторно-поликлинические организации (поликлиники) для детей) рассчитывается из показателя 14 посещений в смену на 1000 человек, потребность составляет:

$$4269 * 14 / 1000 = 60 \text{ посещений в смену, где}$$

4269 – количество жителей в границах территории проектирования;

14 – показатель посещений в смену на 1000 человек.

Согласно Таблице 4 нормативов градостроительного проектирования Краснодарского края обеспеченность объектами здравоохранения (выдвижные пункты скорой медицинской помощи, автомобиль) рассчитывается из показателя 0,2 автомобиля на 1000 человек, потребность составляет:

$$4269 * 0,2 / 1000 = 1 \text{ автомобиль, где}$$

$4269 * 69,3 / 1000 = 296$ кв.м, где

4269 – количество жителей в границах территории проектирования;

69,3 – показатель общей площади помещений на 1000 человек для сельских поселений (кв.м)

- объекты городской и рекреационной инфраструктуры, приспособленные для занятий физической культурой и спортом, в том числе универсальные спортивные игровые площадки, дистанции, велодорожки, споты (плаза начального уровня), площадки с тренажерами, сезонные катки, из расчета 76,8 кв.м площади пола на 1000 человек.

$4269 * 76,8 / 1000 = 328$ кв.м, где

4269 – количество жителей в границах территории проектирования;

76,8 – площадь игровой зоны, кв.м на 1000 человек для сельских поселений (кв.м).

В соответствии с генеральным планом в границах территории северо-западной части посёлка Южный предусмотрено размещение физкультурно-спортивного центра жилого района и двух планируемых к размещению плоскостных спортивных сооружений на земельных участках с кадастровыми номерами 23:07:0302000:5605, 23:07:0302000:5606, общей площадью 4971 кв.м. Также на прилегающей территории в границах земельного участка с кадастровым номером 23:07:0301006:395 расположено МБУ по физическому развитию и спорту Южно-Кубанского сельского поселения «Спорткомплекс Южный».

Проектом предусматривается размещение 1000 кв.м плоскостных спортивных сооружений в границах образуемого земельного участка 17283/ЗУ2 (согласно проекту межевания территории) в границах проектируемой территории (при потребности $4269 / 1000 * 76,8 = 328$ кв.м).

Данные объекты полностью покрывают потребность в указанных спортивных сооружениях. Радиус доступности физкультурно-спортивных центров жилых районов составляет 1500м.

Объекты обслуживания населения

Объекты социального и культурно-бытового назначения, размещаются во встроенных и встроенно-пристроенных помещениях общественно-делового и коммунально-бытового обслуживания среднеэтажной жилой застройки. Объекты социального и культурно-бытового назначения включают в себя: магазины продовольственных и не продовольственных товаров, магазины кулинарии, предприятий бытового обслуживания населения (парикмахерские, фотосалоны, салоны красоты, приемные пункты прачечной-химчистки), отделение почтовой связи в литере 8.

Согласно Таблице 4 нормативов градостроительного проектирования Краснодарского края обеспеченность участкового пункта полиции рассчитывается из расчета 1 сотрудник на 2,8 - 3 тыс. чел., потребность составляет:

$$4269 / 3000 = 2 \text{ сотрудника, где}$$

4269 – количество жителей в границах территории проектирования;

3000 – расчётное количество человек на 1 сотрудника.

Согласно Таблице 4 нормативов градостроительного проектирования Краснодарского края обеспеченность сельскими массовыми библиотеками рассчитывается из расчета для сельских поселений или их групп, св. 5 до 10 тыс. чел - 4,5 – 5 тыс. един. хранения /3 – 4 мест (читатель) на 1 тыс. жит., потребность составляет:

$$4269 / 1000 * 4,5 = 19,21 \text{ тыс. единиц хранения, где}$$

4269 – количество жителей в границах территории проектирования;

4,5 – расчётное количество тыс. един. Хранения на 1000 жителей.

$$4269 / 1000 * 3 = 13 \text{ мест, где}$$

4269 – количество жителей в границах территории проектирования;

3 – расчётное количество мест (читателей) на 1000 жителей.

В границах проектируемой территории предусматривается размещение участкового пункта полиции на 2 сотрудника во встроенных помещениях общественно-делового и коммунально-бытового обслуживания в литере 13; размещение сельской массовой библиотеки во встроенных помещениях общественно-делового и коммунально-бытового обслуживания в литере 15.

Указанные объекты полностью покрывают потребность в данных учреждениях.

Озеленение территории

Согласно Таблице 52 нормативов градостроительного проектирования Краснодарского края, площадь озелененной территории жилого района должна составлять не менее 6 кв. м на 1 человека для территории жилого района.

Планируемое население в границах подготовки документации по планировке территории составляет 4269 чел.: $4269 \text{ чел.} * 6 \text{ кв.м} = 25614 \text{ кв.м.}$ (2,56 га)

Проектом предусматривается выделение озелененных территории жилого района в границах проектируемой территории общей площадью 26402 кв.м (2,64 га, площадь территории в границах земельных участков с видом разрешенного использования «Благоустройство территории»).

1.2.2 Развитие коммунальной инфраструктуры, развитие транспортной инфраструктуры

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

- климатический район для проектирования –ШБ,
- температура воздуха: среднегодовая – (+9,6 С), максимальная - июль - +41 С, минимальная - январь -35 С ;
- нормативный вес снегового покрова - 120 кг/кв.м;
- нормативный скоростной напор ветра - 48 кг/кв.м;
- нормативная глубина промерзания грунтов - 0.8 м (СНиП 23-01-99);
- относительная влажность воздуха колеблется в пределах 60-78%;
- годовое количество осадков составляет 508-640мм;
- почвенный покров представлен малогумусными карбонатными черноземами. (мощность черноземов достигает до 1.5 м. Почвообразующими породами служат четвертичные суглинки и глины).

транспорта осуществляется по основным улицам сельского населенного пункта. Дальность пешеходных подходов до ближайшей остановки общественного пассажирского транспорта не превышает 500 м.

В границах территории, в отношении которой осуществляется подготовка проекта планировки территории, предусмотрены основные улицы сельского населенного пункта и местные улицы. Параметры улиц, предусмотренных в проекте планировки территории, соответствуют характеристикам, указанным в таблице 11.4 СП 42.13330.2016.

Таблица 6 - классификация и расчетные параметры улиц и дорог сельских населенных пунктов

Категория сельских улиц и дорог	Расчетная скорость движения, км/ч	Ширина полосы движения, м	Число полос движения (суммарно в двух направлениях)	Наименьший радиус в кривых в плане без выража, м	Наибольший продольный уклон, ‰	Наименьший радиус вертикальной выпуклой кривой, м	Наименьший радиус вертикальной вогнутой кривой, м	Минимальная ширина пешеходной части тротуара, м
Основные улицы сельского населенного пункта	60	3,5	2	220	70	1700	600	1,5
Местные улицы	40	3,0	2	80	80	600	250	1,5

Согласно приказу Департамента по архитектуре и градостроительству Краснодарского края №78 от 16.04.2015г. «Об утверждении нормативов градостроительного проектирования Краснодарского края» (таблица 108), произведен расчет паковочных мест для планируемого к размещению объекту местного значения дошкольной образовательной организации, двух общеобразовательных организаций), в границах подготовки документации по планировке территории.

Таблица 7 - Расчет паковочных мест для планируемых к размещению объектов местного значения

№ п.п	Объект	Расчетная единица	Норматив количества машино-мест на расчетную единицу	Предусмотрено проектом
1	Дошкольная образовательная организация на 250 мест	1 объект	7	7
		100 детей	5	13
Итого				20

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 геологических процессов и должны быть разработаны в полном объеме на стадии рабочего проекта.

Объекты, которые не допускают перерывов в теплоснабжении и газоснабжении, обеспечиваются резервными видами топлива или вторым вводом газа от разных распределительных газопроводов.

Система оповещения населения.

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

Система оповещения должна обеспечивать доведение сигналов сиренами, оснащенными сиренами централизованного запуска с учетом 100 % оповещения. Радиосеть (проводная и беспроводная) должна иметь требуемое число радиоточек. Разделом «Мероприятия ГО и ЧС» предлагается:

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

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

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

персонал) или первый заметивший должны немедленно, по имеющимся каналам связи, передать тревожное сообщение:

1. В Единую службу спасения Динского района по телефону 112.
2. Оперативному дежурному МВД по телефону 02.
3. В территориальный отдел ФСБ.

6 Перечень мероприятий по охране окружающей среды

Мероприятия по охране объектов растительного мира

Мероприятия по охране окружающей природной среды намечены на основании генерального плана. Выполнен проект вертикальной планировки проектируемой территории с целью создания оптимальных уклонов для обеспечения поверхностных стоков вод. Вся территория благоустраивается и озеленяется. При оценке градостроительной документации и воздействии прилегающих территорий на состояние воздушного бассейна, включая выбросы от предприятий и крупных транспортных узлов, - основных источников загрязнения воздуха не выявлено. Проектом планировки территории предусмотрен комплекс мероприятий, направленных на сохранение и улучшение окружающей среды.

В целях охраны объектов растительного мира, в том числе редких и находящихся под угрозой исчезновения объектов растительного мира, а также реликтовых растений применительно к конкретному участку недр с учетом вида пользования недрами и вида полезных ископаемых реализуются следующие мероприятия:

а) пересадка объектов растительного мира, подвергшихся негативному воздействию при осуществлении хозяйственной деятельности, в благоприятные для произрастания условия;

б) удаление чужеродных растений;

в) восстановление околородной растительности.

Рекомендуется размещать защитные изолирующие полосы вдоль магистральных улиц и дорог, а так же вдоль комплекса планируемых к строительству многоуровневых автостоянок, состоящие из нескольких рядов древесных пород, наиболее устойчивых в данных условиях, и двух – четырех опушечных рядов кустарников. Опушка, обращенная

а) сохранение мест обитания объектов растительного и животного мира, условий размножения, нагула, отдыха и путей миграции объектов животного мира;

б) восстановление нарушенных естественных экологических систем путем осуществления посадки или посева травянистых растений, кустарников;

в) исключение проезда транспорта вне маршрутов, определенных пользователями недр;

г) изменения срока производства работ в связи с необходимостью исключения беспокойства объектов животного мира в наиболее уязвимые периоды их размножения;

д) размещение грунта, строительных материалов на специально оборудованных площадках.

Территория разработки документации по планировке территории находится на осваиваемой селитебной территории, за пределами ООПТ федерального, регионального и местного значения. Документацией не предусматривается отчуждение дополнительных земель, категория земель не меняется. В связи с существующими высокими техногенными нагрузками на растительный и животный мир данного района, можно сказать, что дополнительная хозяйственная деятельность не окажет существенного влияния на современное состояние существующих биоценозов.

С целью минимизации техногенного воздействия на растительный покров и животный мир в период строительства проектом предлагаются следующие мероприятия: ведение всех строительных работ и движение транспорта строго в пределах отведенной территории, запрещение движения транспорта за пределами автодорог; организация мест хранения строительных материалов на территории, свободной от древесной растительности, недопущение захламления строительной площадки строительными материалами, отходами и мусором, загрязнения горючесмазочными материалами; строгое соблюдение противопожарной безопасности. перевозка химически активных и пылящих материалов в специальной таре; благоустройство территории по окончании строительных работ.

В период эксплуатации минимизация воздействия на растительный покров и животный мир обеспечивается: движением автотранспорта и спецтехники строго в пределах земельного отвода и использование уже имеющихся проездов; поддержанием в рабочем состоянии всех инженерных сооружений; селективный сбор и своевременный

вывоз отходов с территории по утилизации, обезвреживанию и размещению отходов; установка ограждений по периметру территории предприятия для ограничения доступа представителей наземной фауны; соблюдение правил пожарной безопасности

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

7 Обоснование очередности планируемого развития территории

Развитие территории будет происходить постепенно и строительство объектов капитального строительства в рамках каждого этапа будет вестись в зависимости от возникающих потребностей населения и покупательской способности. В рамках каждого этапа предусмотрено строительство не только объектов жилого назначения, но и транспортной инфраструктуры.

Очередность планируемого развития территории обуславливается потребностью населения в различных инфраструктурах социального, коммунального и транспортного назначения. Целесообразно первым этапом осуществить возведение объектов жилой застройки, далее подключения всех необходимых инженерных сетей для данных объектов капитального строительства. Такую закономерность предусмотреть на всех этапах проектирования. Очередность этапов расписана далее.

Этапы проектирования объектов капитального строительства.

1. Проведение кадастровых работ – образование земельных участков с постановкой их на государственный кадастровый учет. Образование земельных участков осуществляется в соответствии Земельным кодексом РФ. Постановка образованных 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. 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.

Таблица 9 - Этапы строительства объектов капитального строительства жилого, общественно-делового и иного назначения

Этапы строительства	Наименование и обозначение
1	Дошкольная образовательная организация на 250 мест [18]
	Многоуровневый паркинг на 213 м/м [19]
	Среднеэтажный многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями общественно-делового и коммунально-бытового обслуживания [1]
	Среднеэтажный многоквартирный жилой дом со встроенно-пристроенными помещениями общественно-делового и коммунально-бытового обслуживания [2]
	Среднеэтажный многоквартирный жилой дом [3]
	Среднеэтажный многоквартирный жилой дом со встроенно-пристроенными помещениями общественно-делового и коммунально-бытового обслуживания [4]
	Среднеэтажный многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями общественно-делового и коммунально-бытового обслуживания [5]
	Среднеэтажный многоквартирный жилой дом со встроенно-пристроенными помещениями общественно-делового и коммунально-бытового обслуживания [6]
2	Многоуровневый паркинг на 213 м/м [20]
	Многоуровневый паркинг на 282 м/м [21]
	Среднеэтажный многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями общественно-делового и коммунально-бытового обслуживания [7]
	Среднеэтажный многоквартирный жилой дом со встроенно-пристроенными помещениями общественно-делового и коммунально-бытового обслуживания [8]
	Среднеэтажный многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями общественно-делового и коммунально-бытового обслуживания [9]
	Среднеэтажный многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями общественно-делового и коммунально-бытового обслуживания [10]
	Среднеэтажный многоквартирный жилой дом со встроенно-пристроенными помещениями общественно-делового и коммунально-бытового обслуживания [11]
	Среднеэтажный многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями общественно-делового и коммунально-бытового обслуживания [12]
3	Среднеэтажный многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями общественно-делового и коммунально-бытового обслуживания [13]
	Среднеэтажный многоквартирный жилой дом [14]
	Среднеэтажный многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями общественно-делового и коммунально-бытового обслуживания [15]

Этапы	Наименование и обозначение
3	Среднеэтажный многоквартирный жилой дом [16]
	Среднеэтажный многоквартирный жилой дом со встроенно-пристроенными помещениями общественно-делового и коммунально-бытового обслуживания [17]

Примечание:

[3] – номер по экспликации согласно листу 7 «Варианты планировочных решений застройки»

Развитие транспортной инфраструктуры, а так же благоустройство территории предусматривается параллельно с размещением объектов капитального строительства на всех этапах строительства.

Объекты капитального строительства производственного назначения данным проектом планировки не предусматриваются. Реконструкция объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения не предусматривается.

В отношении территории подготовки проекта планировки территории утверждены:

- программа комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры муниципального образования «Южно-Кубанское сельское поселение» Динского района Краснодарского края на период 2016-2020 года и с учётом перспективы до 2030 года;

- программа комплексного развития транспортной инфраструктуры Южно-Кубанского сельского поселения Динского района Краснодарского края на 2017-2030 годы;

- программа комплексного развития социальной инфраструктуры Южно-Кубанского сельского поселения Динского района Краснодарского края на 2017-2030 годы.

Проект планировки территории не противоречит утверждённым программам комплексного развития.