

**Проект планировки территории и проект межевания территории, ограниченной юго-восточной границей земельного участка, расположенного по адресу: ул. Ленина, 180а, на юго-запад до береговой линии Черного моря муниципального образования город-курорт Анапа.**

## **ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ**

**Основная (утверждаемая) часть**

**Пояснительная записка  
Графическая часть**

**Договор от 12.05.2023. № 1-ППТ**

**Код № 1-ППТ-ДПТ**

**Том 1**

**Проект планировки территории и проект межевания территории, ограниченной юго-восточной границей земельного участка, расположенного по адресу: ул. Ленина, 180а, на юго-запад до береговой линии Черного моря муниципального образования город-курорт Анапа.**

## **ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ**

**Основная (утверждаемая) часть**

**Пояснительная записка  
Графическая часть**

**Договор от 12.05.2023. № 1-ППТ**

**Код № 1-ППТ-ДПТ**

**Том 1**

**Индивидуальный  
предприниматель**

**Зацепилин С.Г.**



Но- мер тома	Обозначение	Наименование	Приме- чание												
		и иного назначения													
		1.3. Характеристики планируемого развития территории	9												
		1.4. Плотность и параметры застройки территории	10												
		1.5. Характеристики объектов социальной инфраструктуры	10												
		1.6. Характеристики объектов транспортной инфраструктуры	10												
		1.7. Характеристики объектов коммунальной инфраструктуры	12												
		1.8 Планируемые мероприятия по обеспечению сохранения фактических показателей обеспеченности, применительно к территориальным зонам фактически показателей обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и фактических показателей территориальной доступности таких объектов для населения, в случае достаточности таких показателей.	13												
		<b>Раздел 2. Положения об очередности планируемого развития территории</b>	14												
		Приложение. Техничко-экономические показатели.	14												
4	1-ППТ-ДПТ-Лист1	Чертеж планировки территории	М 1:2000												
5	1-ППТ-ДПТ-Лист2	Схема планируемых элементов планировочной системы	М 1:2000												
6	1-ППТ-ДПТ-Лист3	Чертеж красных линий	М 1:2000												
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 15%; text-align: center;">Взам. инв. №</td> <td style="width: 15%;"></td> <td style="width: 15%; text-align: center;">Подпись и дата</td> <td style="width: 15%;"></td> <td style="width: 15%; text-align: center;">Инв. № подл.</td> <td style="width: 15%;"></td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </table>				Взам. инв. №		Подпись и дата		Инв. № подл.							
Взам. инв. №		Подпись и дата		Инв. № подл.											
			Лист												
<b>1-ППТ-ДПТ-С-1</b>			3												
Изм.	Кол.уч.	Лист	Недок	Подп.	Дата										





- «Нормативов градостроительного проектирования Краснодарского края», утвержденных приказом департамента по архитектуре и градостроительству Краснодарского края от 16 апреля 2015 г. № 78 (в редакции утвержденной приказом Департамента по архитектуре и градостроительству Краснодарского края от 12.09.2022 № 222);

- «Нормативов градостроительного проектирования муниципального образования город-курорт Анапа Краснодарского края», утвержденных Решением Совета муниципального образования города-курорта Анапа от 08.12.2017 № 266 (в редакции Решения Совета муниципального образования город-курорт Анапа от 27.10.2022 г. № 398);

- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»;

- Свода правил СП 165.1325800.2014 «Инженерно-технические мероприятия по гражданской обороне», актуализированная редакция СНиП 2.01.51-90;

- Свода правил СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*;

- Свода правил СП 396.1325800.2018 «Улицы и дороги населенных пунктов. Правила градостроительного проектирования»;

- Свода правил СП 104.13330.2016 «Инженерная защита территорий от затопления и подтопления»;

- Свода правил СП 115.13330.2016 «Геофизика опасных природных воздействий»;

- Приказа Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 25.04.2017 № 738/пр «Об утверждении видов элементов планировочной структуры»;

- Приказа Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 25.04.2017 №739/пр «Об утверждении требований к цифровым топографическим картам и цифровым топографическим планам, используемым при подготовке графической части документации по планировке территории»;

- Приказа Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ 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 № П/0412 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков»;

- Федерального закона РФ от 22.07.2008 № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности»;

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

							1-ППТ-ДПТ-ПЗ-1				Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	Недок	Подп.	Дата						6





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

Документация по планировке территории решает задачи устойчивого развития территории, определения параметров планируемого строительства систем социального, транспортного обслуживания и инженерно-технического обеспечения, необходимых для развития территории в целях реализации генерального плана города-курорта Анапа- для размещения объектов местного значения – 9.11 «Парк», 9.1.27 «Бульвар», 9.1.34 «Набережная»(многоконтурный объект).

### **1.1 Планировочное решение.**

Планировочным решением территории, общей площадью 14.9 га.

Сформированы элементы планировочной структуры в виде: зоны рекреационного назначения, для размещения объектов местного значения в соответствии с генеральным планом. Планируемые объекты местного значения расположены в зоне озелененных территорий общего пользования и зоне озелененных территорий общего пользования с возможностью размещения объектов капитального строительства для развития территории Императорского парка русского географического общества.

Красные линии образуемых элементов планировочной структуры устанавливаются в соответствии с Местными нормативами градостроительного проектирования и Правилами землепользования и застройки города- курорта Анапа.

Линии отступа от красных линий устанавливаются в соответствии с Правилами землепользования и застройки города-курорта Анапа.

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

						<b>1-ППТ-ДПТ-ПЗ-1</b>	Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	Недок	Подп.	Дата		8

На основе проведенного комплексного анализа проектом обозначены границы зон капитального строительства объектов местного значения и зон ограничений.

Территория проектируемого парка предназначена для кратковременного отдыха, спорта и проведения досуга населения города, прокладки инженерных коммуникаций, размещения зеленых насаждений, детских площадок.

Основным объектом проектирования - является разработка проекта многофункционального парка как объекта ландшафтной архитектуры многофункционального назначения рекреационной деятельности в соответствии с СП 475.1325800.2020.

В пределах проектируемой территории парковой зоны будут предусмотрены тротуары, площадки под малые архитектурные формы, площадки под павильоны, плоскостные игровые и спортивные площадки.

В зоне проектирования будут высажены новые деревья, клумбы и новый газон.

Детальная проработка планировочной организации парка будет выполнена на последующих стадиях проектирования.

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

Размещение объектов капитального строительства жилого, а так же производственного назначения не планируется.

Характеристики планируемых объектов капитального будут разрабатываться при выполнении рабочих проектов объектов местного значения – парка, набережной и бульвара на последующих стадиях проектирования.

## **1.3 Характеристики планируемого развития территории.**

Параметры развития территории не превышают установленные Правилами землепользования и застройки города-курорта Анапы. Предельные размеры земельных участков и максимальный % застройки земельного участка.

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

						<b>1-ППТ-ДПТ-ПЗ-1</b>	Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	Недок	Подп.	Дата		9

#### 1.4 Плотность и параметры застройки территории.

Согласно НПП Краснодарского края, обеспеченность населения зелеными насаждениями общего пользования должна составлять для городского округа 10 м<sup>2</sup> на человека и для жилого района 6 м<sup>2</sup> на человека. Для городов-курортов обеспеченность следует увеличивать на 25 %. Соответственно нормативная обеспеченность для города-курорта Анапа составит 12,5 м<sup>2</sup>. Учитывая, что генеральным планом в городе-курорте Анапа предусмотрены объекты озеленения общегородского значения, которые дают среднюю обеспеченность 26,1 м<sup>2</sup> на человека.

#### 1.5 Характеристики объектов социальной инфраструктуры.

Размещение объектов капитального строительства объектов социальной инфраструктуры не планируется.

#### 1.6 Характеристики объектов транспортной инфраструктуры.

Ширина улиц районного значения ул. Ленина и ул. Адмирала Пустошкина в красных линиях принята 18 м., по ул. Таманская -16 м..

Улично-дорожная сеть формируется магистральными улицами районного значения- ул. Ленина , ул. Адмирала Пустошкина и ул. Таманская.

Плотность улично-дорожной сети в границах проектируемой территории 14,1 км/км<sup>2</sup>.

Согласно приложению «Ж» СП 42.13330 расчетное количество парковочных мест для рекреационных территорий и объектов отдыха составляет 15-20 машиномест на 100 одновременных посетителей, расчетное количество одновременных посетителей территории городских парков и зон отдыха 100 чел./га (СП 475.1325800,2020 Свод правил Парки)отсюда на для площади 12,8 га(озеленённые территории общего пользования) + 0,3 га(рекреационные территории) итого 13,1 га, на эту территорию приходится одновременных посетителей 1310 чел.. Расчетное количество машиномест на это количество одновременных посетителей 1310/100\*20=262м/мест

Показатели расчетной обеспеченности территории машиноместами для хранения и стоянки легкового автотранспорта приведены в Таблице 6.

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

						1-ППТ-ДПТ-ПЗ-1	Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	Недок	Подп.	Дата		10





**1.8 Планируемые мероприятия по обеспечению сохранения фактических показателей обеспеченности, применительно к территориальным зонам фактически показателей обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и фактических показателей территориальной доступности таких объектов для населения, в случае достаточности таких показателей.**

На проектируемой территории запланировано строительство объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур в объеме и количестве необходимом для обеспечения фактических показателей территориальной доступности для населения. Характеристики планируемых объектов коммунальной инфраструктуры будут разрабатываться при выполнении рабочего проекта парка, на последующих стадиях проектирования.

Планируется подключение территории парка к централизованным сетям:

- водоснабжения;
- водоотведения;
- электроснабжения;
- сетям связи(интернет).

Для подключения к коммуникациям необходимо получить технические условия у ресурсоснабжающих организаций.

Место размещения объектов в полной мере отвечают нормативным требованиям обеспеченности уровня комфортности среды.

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

						<b>1-ППТ-ДПТ-ПЗ-1</b>
Изм.	Кол.уч.	Лист	Недок	Подп.	Дата	

Лист
13



**Условные обозначения:**

- Граница территории, в отношении которой осуществляется подготовка проекта межевания
- Граница городского округа город-курорт Анапа
- Граница населенного пункта
- Границы существующих земельных участков учтенных в ЕГРН, номер 23:37:0101049
- Граница образцовых земельных участков, условный номер земельного участка 392
- Утвержденные красные линии
- Места допустимого размещения зданий, строений, сооружений

**Территориальные зоны**

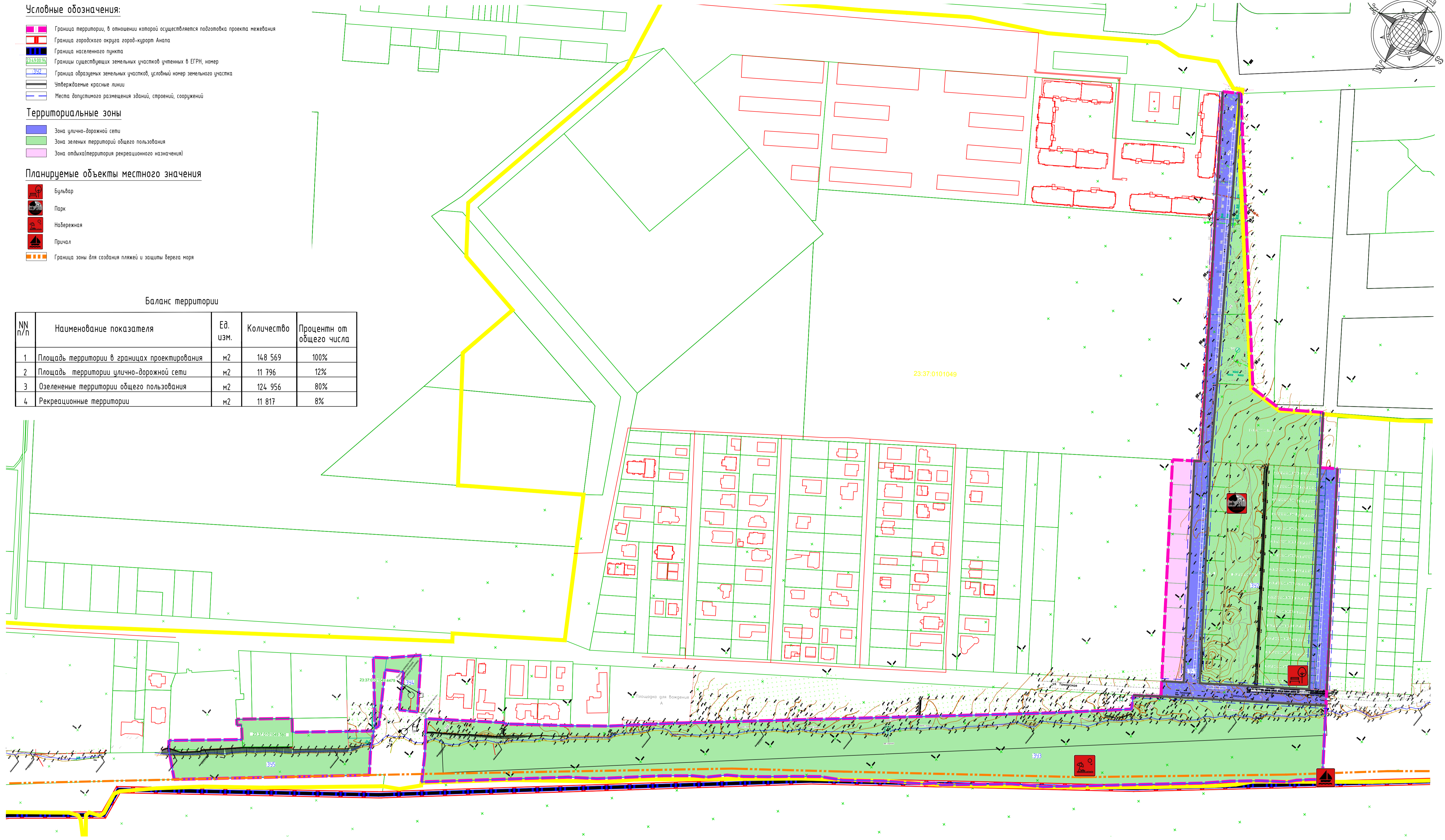
- Зона улично-дорожной сети
- Зона зеленых территорий общего пользования
- Зона отдыха(территория рекреационного назначения)

**Планируемые объекты местного значения**

- Бульвар
- Парк
- Набережная
- Причал
- Граница зоны для создания пляжей и защиты берега моря

**Баланс территории**

NN п/п	Наименование показателя	Ед. изм.	Количество	Процент от общего числа
1	Площадь территории в границах проектирования	м2	148 569	100%
2	Площадь территории улично-дорожной сети	м2	11 796	12%
3	Озелененные территории общего пользования	м2	124 956	80%
4	Рекреационные территории	м2	11 817	8%



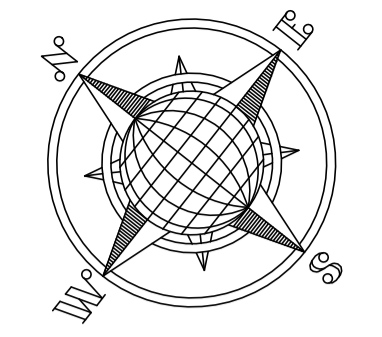
Примечание  
1. Границы планируемых элементов планировочной структуры см. лист ПП-2

1-ППТ-ДПТ-ППТ					
Проект планировки территории и проект межевания территории, ограниченной юго-восточной границей земельного участка, расположенного по адресу: ул.Ленина, 180а, на юго-запад до береговой линии Черного моря муниципального образования город-курорт Анапа.					
Изм.	Колуч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата
ГАП	Защепилин				05.23
Исполнитель	Гуменная				05.23
Н.контролер	Защепилин				05.23
				Стадия	Лист
Проект планировки территории				ППТ	1
Основная часть					17
Чертеж планировки территории (Основной чертеж) М 1:2000					
Формат А1					

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

Масштаб 1:1



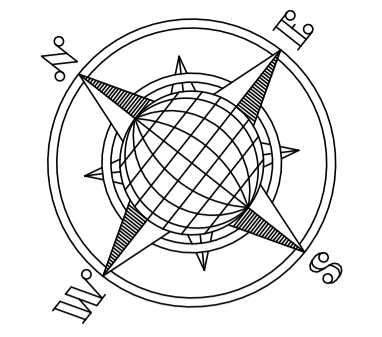


- Условные обозначения:**
- Граница территории, в отношении которой осуществляется подготовка проекта межевания
  - Граница городского округа город-курорт Анапа
  - Граница населенного пункта
  - Границы земельных кварталов в соответствии со сведениями ЕГРН, номер
  - Границы существующих земельных участков учтенных в ЕГРН, номер
  - Утвержденные красные линии
  - Места допустимого размещения зданий, строений, сооружений
- Границы существующих и планируемых элементов планировочной структуры**
- Улично-дорожная сеть
  - Территория общего пользования для размещения объектов местного значения парков культуры и отдыха
  - Территория рекреационного назначения (зона отдыха)



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

						1-ПТ-ДПТ-ПТ		
						Проект планировки территории и проект межевания территории, ограниченной юго-восточной границей земельного участка, расположенного по адресу: ул. Ленина, 180а, на юго-запад до береговой линии Черного моря муниципального образования город-курорт Анапа.		
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Статус	Лист	Листов
ГАП		Защелкин			05.23	Проект планировки территории	ПТ	2
		Гуменная			05.23	Основная часть	ПТ	17
Исполнитель		Гуменная			05.23	Чертеж существующих и планируемых элементов планировочной структуры М 1:2000	<b>LEVEL</b> consulting ИП Засветкин С.Г.	
Н.контрлер		Защелкин			05.23			
Масштаб 1:1						Формат А1		



- Условные обозначения:**
- Граница территории, в отношении которой осуществляется подготовка проекта межевания
  - Граница городского округа город-курорт Анапа
  - Граница населенного пункта
  - Границы земельных кварталов в соответствии со сведениями ЕГРН, номер 23.43.00.94
  - Границы существующих земельных участков учтенных в ЕГРН, номер 23.43.00.94
  - Утвержденные красные линии
  - Места допустимого размещения зданий, строений, сооружений
  - Обозначение характерной точки красных линий

Перечень координат характерных точек красных линий

№ точки	Координаты	
	X	Y
1	459653.70	1248609.77
2	459424.85	1248280.81
3	459430.48	1248276.85
4	459291.35	1248081.29
5	459310.77	1248067.62
6	459325.56	1248036.56
7	459301.74	1248053.79
8	459154.67	1248156.77
9	45964.47	1248170.55
10	459303.63	1248366.08
11	459353.43	1248404.3
12	459318.98	1248355.3
13	459180.09	1248159.55
14	459225.58	1248127.56
15	459271.08	1248091.32
16	459416.10	1248286.97
17	459463.17	1248358.06
18	459561.33	1248506.12
19	459574.53	1248526.32
20	459623.93	1248599.85
21	459630.52	1248608.84
22	459634.09	1248613.41
23	459638.92	1248619.28



Примечание  
1. Отклонения и сохраняемые красные линии отсутствуют.

1-ПМТ-ДПТ-ПМТ					
Проект планировки территории и проект межевания территории, ограниченной юго-восточной границей земельного участка, расположенного по адресу: ул.Ленина, 180а, на юго-запад до береговой линии Черного моря муниципального образования город-курорт Анапа.					
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата
ГАП		Защепилин			05.23
Исполнитель		Гуменная			05.23
Н.контролер		Защепилин			05.23
				Стадия	Лист
				ПМТ	3
				Листов	17
				Чертеж красных линий М 1:2000	
				ИП Защепилин С.Г.	
				Формат А1	

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

Масштаб 1:1