



МИНИСТЕРСТВО СТРОИТЕЛЬСТВА, АРХИТЕКТУРЫ
И ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО ХОЗЯЙСТВА ХЕРСОНСКОЙ ОБЛАСТИ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЙ ПЛАН
ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Р	Ф	9	5	5	0	0	0	0	0	2	0	2	4	0	0	0	2	1
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЙ ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Р	Ф	9	5	5	0	0	0	0	0	2	0	2	4	0	0	0	2	1
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Градостроительный план земельного подготовлен на основании:
Заявления ООО «СЗ «ЖК Возрождение».

выдан: обществу с ограниченной ответственностью специализированному застройщику «ЖК Возрождение»

Местоположения земельного участка: *Российская Федерация, Херсонская область, Генический муниципальный округ г. Геническ ул. Парижской коммуны*

Описание границ земельного участка (образуемого земельного участка):

Обозначение (номер) характерной точки	Перечень координат характерных точек в системе координат, используемых для ведения Единого государственного реестра недвижимости	
	X	Y
н1	5 107 938,28	5 246 767,17
н2	5 107 930,33	5 246 856,22
н3	5 107 913,73	5 246 853,64
н4	5 107 903,18	5 246 917,39
н5	5 107 891,88	5 246 922,50
н6	5 107 870,90	5 246 990,50
н7	5 108 829,16	5 246 979,81
н8	5 107 830,28	5 246 970,45
н9	5 107 795,66	5 246 963,02
н10	5 107 821,27	5 246 831,71
н11	5 107 829,69	5 246 725,96
н12	5 107 882,93	5 246 731,54
н13	5 107 881,05	5 246 762,20
н1	5 107 938,28	5 246 767,17

Кадастровый номер земельного участка (при наличии) или в случае, предусмотренном частью 1.1 статьи 57.3 Градостроительного кодекса Российской Федерации, условный номер образуемого земельного участка на основании утвержденных проекта межевания территории и (или) схемы расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории: 94:05:0000001:4

Площадь земельного участка: 23250 кв. м.

Информация о расположенных в границах земельного участка объектах капитального строительства: в границах земельного участка объекты капитального строительства отсутствуют.

Информация о границах зоны планируемого размещения объекта капитального строительства в соответствии с утвержденным проектом планировки территории (при наличии): Информация отсутствует.

Обозначение (номер) характерной точки	Перечень координат характерных точек в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости	
	X	Y
-	-	-

Реквизиты проекта планировки территории и (или) проекта межевания территории в случае, если земельный участок расположен в границах территории, в отношении которой утверждены проект планировки территории и (или) проект межевания территории: утвержденная приказом Министерства строительства, архитектуры и жилищно-коммунального хозяйства Херсонской области от 23.10.2024 г. № 00155.03

Градостроительный план подготовлен:

Заместителем начальника управления градостроительной деятельности Министерства строительства, архитектуры и жилищно-коммунального хозяйства Херсонской области



Министр

М.П.

Дата выдачи: 23.10. 2024 г.

 А.В. Устинова

 С.А. Козупица

1. Чертеж градостроительного плана земельного участка: смотреть Приложение 1.

Чертеж градостроительного плана земельного участка разработан на топографической основе в масштабе 1:2000, выполненной в 2023 г. индивидуальным предпринимателем Шестаковой Н.С.

Чертеж градостроительного плана земельного участка разработан управлением градостроительной деятельности Министерства строительства, архитектуры и жилищно-коммунального хозяйства Херсонской области.

2. Информация о градостроительном регламенте либо требованиях к назначению, параметрам и размещению объекта капитального строительства на земельном участке, на который действие градостроительного регламента не распространяется или для которого градостроительный регламент не устанавливается.

Регламент не установлен.

2.1. Реквизиты акта органа государственной власти субъекта Российской Федерации, органа местного самоуправления, содержащего градостроительный регламент либо реквизиты акта федерального органа государственной власти, органа государственной власти субъекта Российской Федерации, органа местного самоуправления, иной организации, определяющего в соответствии с федеральными законами, порядок использования земельного участка, на который действие градостроительного регламента не распространяется или для которого градостроительный регламент не устанавливается:

информация отсутствует.

2.2. Информация о видах разрешенного использования земельного участка:

Основные виды разрешенного использования:

2.5, 2.7, 3.8, 4.5, 12.0.1, 12.0.2.

Код 2.5 Среднеэтажная жилая застройка

Размещение многоквартирных домов этажностью не выше восьми этажей;

благоустройство и озеленение;

размещение подземных гаражей и автостоянок;

обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха;

размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроено-пристроенных помещениях многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 20% общей площади помещений дома

код. 2.7 Обслуживание жилой застройки

Размещение объектов капитального строительства, размещение которых предусмотрено видами разрешенного использования с кодами 3.1, 3.2, 3.3, 3.4, 3.4.1, 3.5.1, 3.6, 3.7, 3.10.1, 4.1, 4.3, 4.4, 4.6, 5.1.2, 5.1.3, если их размещение необходимо для обслуживания жилой застройки, а также связано с проживанием граждан, не причиняет вреда окружающей среде и санитарному благополучию, не нарушает права жителей, не требует установления санитарной зоны

Код. 3.8 Общественное управление

Размещение зданий, предназначенных для размещения органов и организаций общественного управления. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.8.1-3.8.2

Код 4.5 Банковская и страховая деятельность

Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения организаций, оказывающих банковские и страховые услуги

Код. 12.0.1 Улично-дорожная сеть

Размещение объектов улично-дорожной сети: автомобильных дорог, трамвайных путей и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, бульваров, площадей, проездов, велодорожек и объектов велотранспортной и инженерной инфраструктуры;

размещение придорожных стоянок (парковок) транспортных средств в границах городских улиц и дорог, за исключением предусмотренных видами разрешенного использования с кодами 2.7.1, 4.9, 7.2.3, а также некапитальных сооружений, предназначенных для охраны транспортных средств

код. 12.0.1 Улично-дорожная сеть

Размещение объектов улично-дорожной сети: автомобильных дорог, трамвайных путей и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, бульваров, площадей, проездов, велодорожек и объектов велотранспортной и инженерной инфраструктуры;

размещение придорожных стоянок (парковок) транспортных средств в границах городских улиц и дорог, за исключением предусмотренных видами разрешенного использования с кодами 2.7.1, 4.9, 7.2.3, а также некапитальных сооружений, предназначенных для охраны транспортных средств

код 12.0.2 Благоустройство территории

Размещение декоративных, технических, планировочных, конструктивных устройств, элементов озеленения, различных видов оборудования и оформления, малых архитектурных форм, некапитальных нестационарных строений и сооружений, информационных щитов и указателей, применяемых как составные части благоустройства территории, общественных туалетов

Условно разрешенные виды использования:

Не установлены;

Вспомогательные виды разрешенного использования:

Не установлены.

2.3. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельного участка и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства, установленные градостроительным регламентом для территориальной зоны, в которой расположен земельный участок: 2.0

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь			Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений	Предельное количество этажей и (или) предельная высота Зданий, строений, сооружений	Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка	Требования к архитектурным решениям объектов капитального строительства, расположенным в границах территории исторического поселения федерального или регионального значения	Иные показатели
1	2	3	4	5	6	7	8
Длина, м	Ширина, м	Площадь, м ² или га					
			3 м	8 эт.	-		отклонение от границ красных линий – не установлено Котн – не установлено - Кисп - - не установлено; - Км/м — не установлено - Коз - - не установлено - Кдет. пл — не установлено -Квзр. пл — не установлено

Примечание:

Котн - расчетный показатель отношения площади, занятой под зданиями и сооружениями, к площади территории;

Кисп - расчетный показатель максимально допустимого коэффициента использования территории;

Км/м - расчетный коэффициент обеспеченности объектов капитального строительства нормативными площадями, необходимыми для организации машино-мест, в отношении 1 кв.м расчетной площади здания;

Коз - расчетный коэффициент озеленения земельного участка, подлежащего застройке, по отношению к расчетной площади здания;

Кдет.пл - расчетный коэффициент обеспеченности детскими спортивными и игровыми площадками земельного участка, подлежащего застройке, по отношению к расчетной площади здания;

Квзр.пл - расчетный коэффициент обеспеченности спортивными площадками (взрослые спортивные и игровые площадки) земельного участка, подлежащего застройке, по отношению к расчетной площади здания.

Проектирование вести в соответствии с СП 42.13330.2016 Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Санитарно-гигиенические зоны определить в соответствии с СанПиНом 2.2.1/2.1.1.1200-03.

2.4. Требования к назначению, параметрам и размещению объекта капитального строительства на земельном участке, на который действие градостроительного регламента не распространяется или для которого градостроительный регламент не устанавливается (за исключением случая, предусмотренного пунктом 7.1 части 3 статьи 57.3 Градостроительного кодекса Российской Федерации):

Причины отнесения земельного участка к виду земельного участка, на который действие градостроительного регламента не распространяется или для которого градостроительный регламент не устанавливается	Реквизиты акта, регулирующего использование земельного участка	Требования к использованию земельного участка	Требования к параметрам объекта капитального строительства				Требования к размещению объектов капитального строительства	
			Пределное количество этажей и (или) предельная высота зданий, строений, сооружений	Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка	Иные требования к параметрам объекта капитального строительства	Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений	Иные требования к размещению объектов капитального строительства	
1	2	3	4	5	6	7	8	
-	-	-	-	-	-	-	-	

2.4. Требования к назначению, параметрам и размещению объекта капитального строительства на земельном участке, на который действие градостроительного регламента не распространяется или для которого градостроительный регламент не устанавливается (за исключением случая, предусмотренного пунктом 7.1 части 3 статьи 57.3 Градостроительного кодекса Российской Федерации):

Причины отнесения земельного участка к виду земельного участка, на который действие градостроительного регламента не распространяется или для которого градостроительный регламент не устанавливается	Реквизиты акта, регулирующего использование земельного участка	Требования к использованию земельного участка	Требования к параметрам объекта капитального строительства	Требования к размещению объектов капитального строительства			
1	2	3	4 Предельное количество этажей и (или) предельная высота зданий, строений, сооружений	5 Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка _____ 1 _____	6 Иные требования к параметрам объекта капитального строительства	7 Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений	8 Иные требования к размещению объектов капитального строительства

2.5. Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства, установленные положением об особо охраняемых природных территориях, в случае выдачи градостроительного плана земельного участка в отношении земельного участка, расположенного в границах особо охраняемой природной территории:

Причины отнесения земельного участка к виду земельного участка, для которого градостроительный регламент не устанавливается	Реквизиты Положения об особо охраняемой природной территории	Реквизиты утвержденной документации по планировке территории	Функциональная зона	Зонирование особо охраняемой природной территории (да/нет)							Требования к размещению объектов капитального строительства
				Виды разрешенного использования земельного участка	Виды разрешенного использования земельного участка	Требования к параметрам объекта капитального строительства	Иные требования к параметрам объекта капитального строительства	Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как относимая площадь к общей площади земельного участка, которая может быть построена, ко всей [его участка]	Предельное количество этажей и (или) предельная высота зданий, строений, сооружений	Иные требования к параметрам объекта капитального строительства	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	
				Основные виды разрешенного использования	Вспомогательные виды разрешенного использования	Предельное количество этажей и (или) предельная высота зданий, строений, сооружений	Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как относимая площадь к общей площади земельного участка, которая может быть построена, ко всей [его участка]	Иные требования к параметрам объекта капитального строительства	Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, IX сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений	Иные требования к размещению объектов капитального строительства	

3. Информация о расположенных в границах земельного участка

4. объектах капитального строительства и объектах культурного наследия. Информация отсутствует.

3.1. Объекты капитального строительства:

- объекты капитального строительства на земельном участке – отсутствуют.

3.2. Объекты, включенные в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации:

объекты культурного наследия не установлены.

5. Информация о расчетных показателях минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетных показателях максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения, в случае если земельный участок расположен в границах территории, в отношении которой предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории:

Информация о расчетных показателях минимально допустимого уровня обеспеченности территории								
Объекты коммунальной инфраструктуры			Объекты транспортной инфраструктуры			Объекты социальной инфраструктуры		
Наименование вида объекта	Единица измерения	Расчетный показатель	Наименование вида объекта	Единица измерения	Расчетный показатель	Наименование вида объекта	Единица измерения	Расчетный показатель
1	2	3	4	5	6	7	8	9
-	-	-	-	-	-	-	-	-
Информация о расчетных показателях максимально допустимого уровня территориальной доступности								
Наименование вида объекта	Единица измерения	Расчетный показатель	Наименование вида объекта	Единица измерения	Расчетный показатель	Наименование вида объекта	Единица измерения	Расчетный показатель
1	2	3	4	5	6	7	8	9
-	-	-	-	-	-	-	-	-

6. Информация об ограничениях использования земельного участка, в том числе если земельный участок полностью или частично расположен в границах зон с особыми условиями использования территорий:

не установлено.

6. Информация о границах зон с особыми условиями использования территорий, если земельный участок полностью или частично расположен в границах таких зон: _____

Наименование зоны с особыми условиями использования территории с указанием объекта, в отношении которого установлена такая зона	Перечень координат характерных точек в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости		
	Обозначение (номер) характерной точки	X	Y
1	2	3	4
-	-	-	-

7. Информация о границах публичных сервитутов:

Обозначение (номер) характерной точки	Перечень координат характерных точек в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости	
	X	Y
-	-	-

8. Номер и (или) наименование элемента планировочной структуры в границах которого расположен земельный участок:

г. Геническ

9. Информация о технических условиях подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, определенных с учетом программ комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры поселения, городского округа:

- не представлены.

10. Реквизиты нормативных правовых актов субъекта Российской Федерации, муниципальных правовых актов, устанавливающих требования к благоустройству территории: не установлено.

11. Информация о красных линиях: не определена.

Обозначение (номер) характерной точки	Перечень координат характерных точек в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости	
	X	Y
-	-	-

Всего прошито, пронумеровано
и скреплено печатью

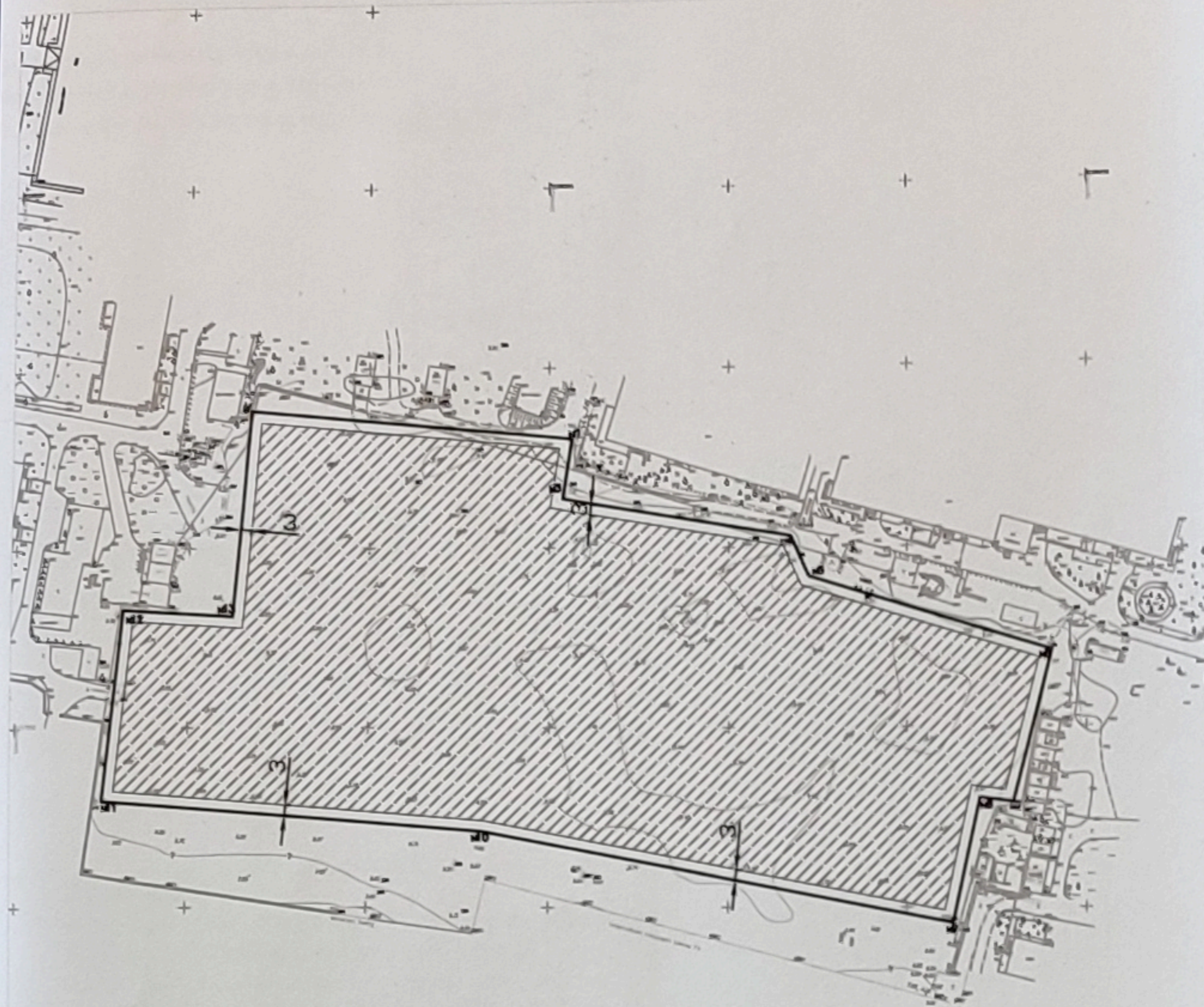
12 (двадцать) листов
изданы
пронисью

Должность директор строительного архитектурного
и инженерного отдела
Подпись Козырева С.Н.

« 23 » октября 2024 г. М.П.



1. Чертеж градостроительного плана земельного участка 94:05:0000001:4



Масштаб 1:2000

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- граница земельного участка
- границы, в пределах которых разрешается строительство объектов капитального строительства

Система координат СК-63

Пикетаж	X, м	Y, м	S, м	Пикетаж	X, м	Y, м	S, м
1	5 107 938,28	5 246 767,17	89,40	8	5 107 830,28	5 246 970,45	35,41
2	5 107 930,33	5 246 856,22	16,81	9	5 107 795,66	5 246 963,02	133,78
3	5 107 913,73	5 246 853,64	64,62	10	5 107 821,27	5 246 831,71	106,09
4	5 107 903,18	5 246 917,39	12,41	11	5 107 829,69	5 246 725,96	53,53
5	5 107 891,88	5 246 922,50	71,16	12	5 107 882,93	5 246 731,54	30,72
6	5 107 870,90	5 246 990,50	43,08	13	5 107 881,05	5 246 762,20	57,45
7	5 107 829,16	5 246 979,81	9,43	1	5 107 938,28	5 246 767,17	
8	5 107 830,28	5 246 970,45					

СХЕМА РАСПОЛОЖЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА В ОКРУЖЕНИИ СМЕЖНО РАСПОЛОЖЕННЫХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ (СИТУАЦИОННЫЙ ПЛАН)



Примечание:

1. Проектирование вести в соответствии с СП 42.13330.2016 Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. (Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*). Санитарно-защитные зоны определить в соответствии с СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03.
2. Границы, в пределах которых разрешается строительство объектов капитального строительства определены с учетом предполагаемого выноса инженерных сетей, попадающих в зону строительства (при наличии);
3. При проектировании и строительстве учесть охранные зоны инженерных сетей (при наличии)

Площадь земельного участка - 23250 кв.м

Херсонская область, Генический муниципальный округ,
г. Геническ, ул. Парижской коммуны

Заместитель начальника управления

23.10.2024

Устинова А.В.

Управление градостроительной деятельности
Министерства строительства, архитектуры и
жилищно-коммунального хозяйства
Херсонской области

М

М 1:2000

ООО «НПТ»

Заказчик: ООО «СЗ «Возрождение»

Документация по планировке территории (проект планировки территории и проект межевания территории) с целью внесения изменения в проект планировки территории и проект межевания в рамках договоров комплексного развития незастроенной территории, расположенной в границах земельных участков с кадастровыми номерами:
94:05:0000001:4, 94:05:0000001:5.

ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ

Основная часть проекта планировки территории

Пояснительная записка. Графическая часть.

17/51-ДПТ
Том 1

Заказчик: ООО «СЗ «Возрождение»

Документация по планировке территории (проект планировки территории и проект межевания территории) с целью внесения изменения в проект планировки территории и проект межевания в рамках договоров комплексного развития незастроенной территории, расположенной в границах земельных участков с кадастровыми номерами:
94:05:0000001:4, 94:05:0000001:5.

ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ

Основная часть проекта планировки территории

Графическая часть

17/51-ДПТ
Том 1

Генеральный директор

Главный инженер проекта



Кушу Э.М.

Буряк Е.В.

Подпись и дата	
Инв. № дубл.	
Взм. инв. №	
Подпись и дата	
Инв. № подл.	

Документация по планировке территории (проект планировки территории и проект межевания территории) с целью внесения изменения в проект планировки территории и проект межевания в рамках договоров комплексного развития незастроенной территории, расположенной в границах земельных участков с кадастровыми номерами: 94:05:0000001:4, 94:05:0000001:5.

Том 1

СОСТАВ ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ

Номер тома	Обозначение	Наименование
1	17/51-ДПТ	Основная часть проекта планировки территории
2	17/51-ДПТ	Материалы по обоснованию проекта планировки территории
3	17/51-ДПТ	Основная часть проекта межевания территории
4	17/51-ДПТ	Материалы по обоснованию проекта межевания территории

СОДЕРЖАНИЕ

Текстовая часть

Положение о характеристиках планируемого развития территории, в том числе о плотности и параметрах застройки территории, о характеристиках объектов капитального строительства жилого и иного назначения и необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной и социальной инфраструктур..... 4

Положение об очередности планируемого развития территории, содержащее этапы проектирования и строительства объектов капитального строительства жилого и иного назначения и этапы строительства необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной и транспортной инфраструктур 8

Графические материалы

1. Чертеж красных линий. Чертеж границ планируемых элементов планировочной структуры. М 1:2000..... 9

2. Чертеж границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства. М 1:2000..... 10

Документация по планировке территории (проект планировки территории и проект межевания территории) с целью внесения изменения в проект планировки территории и проект межевания в рамках договоров комплексного развития незастроенной территории, расположенной в границах земельных участков с кадастровыми номерами: 94:05:0000001:4, 94:05:0000001:5.

Том 1

ПОЛОЖЕНИЕ

о характеристиках планируемого развития территории, в том числе о плотности и параметрах застройки территории, о характеристиках объектов капитального строительства жилого и иного назначения и необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной и социальной инфраструктур

1. Территория проектирования расположена в г. Геническ Генического района Херсонской области и ограничена ул. Парижской Коммуны, ул. Курасова, ул. Лободы.

2. Характеристика планируемого развития территории.

№ п/п	Параметры	Единица измерения	Количество
1	2	3	4
1	Общая площадь территории в границах проектирования	га	12,16
2	Площадь территории в границах элементов планировочной структуры (кварталов), в том числе:	га	10,25
2.1	Площадь квартала 1		10,25
3	Площадь территории для объектов жилого назначения, в том числе:	га	3,14
3.1	Квартал 1		3,14
4	Площадь территории для объектов коммунальной инфраструктуры, в том числе:	га	0,15
4.1	Квартал 1		0,15
5	Площадь территории для объектов транспортной инфраструктуры, в том числе:	га	0,31
5.1	Квартал 1		0,31
6	Максимальная общая площадь зданий, в том числе:	кв.м.	26960
6.1	Квартал 1		26960
7	Численность планируемого населения, в том числе:	чел.	674
7.1	Квартал 1		674
8	Плотность населения планируемого жилого фонда	чел./ га	
8.1	Земельный участок №1, №94:05:0000001:4		205
9	Количество мест для хранения индивидуального автотранспорта, размещаемых в границах элемента планировочной структуры, в том числе:	м/м	418
9.1	Квартал 1		418
10	Процент озеленения для объектов жилого назначения	%	20

Документация по планировке территории (проект планировки территории и проект межевания территории) с целью внесения изменения в проект планировки территории и проект межевания в рамках договоров комплексного развития незастроенной территории, расположенной в границах земельных участков с кадастровыми номерами: 94:05:0000001:4, 94:05:0000001:5.

Том 1

№ п/п	Параметры	Единица измерения	Количество
1	2	3	4
11	Плотность застройки для объектов жилого назначения	%	25
12	Величина отступа от красных линий улиц для жилых зданий нового строительства с квартирами на первых этажах*	м	5

* - в соответствии с п. 7.32 СП 476.1325800.2020, по красной линии допускается размещать жилые здания с встроенными в первые этажи или пристроенными помещениями общественного назначения, кроме дошкольных образовательных организаций, а на улицах в жилой застройке в условиях комплексной реконструкции сложившейся застройки - жилые здания с квартирами в первых этажах.

Документация по планировке территории (проект планировки территории и проект межевания территории) с целью внесения изменения в проект планировки территории и проект межевания в рамках договоров комплексного развития незастроенной территории, расположенной в границах земельных участков с кадастровыми номерами: 94:05:0000001:4, 94:05:0000001:5.

Том 1

3. Характеристика объектов капитального строительства.

Номер зоны планируемого размещения объектов капитального строительства	Условный номер образуемого земельного участка	Функциональное назначение объектов капитального строительства	Максимальное количество этажей (надземных)	Максимальная общая площадь объектов капитального строительства, кв. м
1	2	3	4	5
Квартал 1				
Зона планируемого размещения объектов среднеэтажной жилой застройки				
-	1,2,3,4	Многоквартирные дома этажностью не выше восьми этажей, объекты обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома	8 эт.	26960
Зона планируемого размещения объектов коммунальной инфраструктуры				
-	5, 6.1, 6.2, 7	Котельная, Трансформаторные подстанции, Ливневые очистные сооружения (ЛОС)	1 эт.	183

4. Характеристика планируемого развития объектов социальной инфраструктуры, необходимых для развития территории.

На территории проектирования не предусматривается размещение объектов социального обслуживания населения. Обеспечение потребностей жителей в границах планируемых элементов планировочной структуры дошкольными образовательными и общеобразовательными организациями, амбулаторно-поликлиническими учреждениями планируется за счет использования существующих объектов и учреждений, расположенных в г. Геническ.

5. Характеристика планируемого развития объектов транспортной инфраструктуры, необходимых для развития территории.

Проектом предусмотрено размещение открытых автостоянок с общей вместимостью не менее чем на 137 парковочных мест в границах земельного участка с кадастровым номером 94:05:0000001:4, а также открытых автостоянок с общей вместимостью не менее 281 парковочных мест в границах образуемого участка №1.

6. Характеристика планируемого развития объектов коммунальной инфраструктуры, необходимых для развития территории.

Водоснабжение с расходом 151,22 м³/сут. (нагрузка может измениться при проектировании объектов) предусматривается от системы централизованного водоснабжения, в соответствии с техническими условиями на подключение (технологическое присоединение) к централизованной

Документация по планировке территории (проект планировки территории и проект межевания территории) с целью внесения изменения в проект планировки территории и проект межевания в рамках договоров комплексного развития незастроенной территории, расположенной в границах земельных участков с кадастровыми номерами: 94:05:0000001:4, 94:05:0000001:5.

Том 1

системе холодного водоснабжения ГУП Херсонской области «ОБЛВОДОКАНАЛ» №77В от 26.08.2024.

Водоотведение хозяйственно-бытовых сточных вод в объеме 122,22 м³/сут. (нагрузка может измениться при проектировании объектов) и поверхностных стоков предусматривается в централизованную систему водоотведения, в соответствии с техническими условиями на подключение (технологическое присоединение) к централизованной системе водоотведения ГУП Херсонской области «ОБЛВОДОКАНАЛ» №77К от 26.08.2024.

Теплоснабжение от новой газовой котельной, планируемой к размещению в границах зоны планируемого размещения объектов капитального строительства квартала 1 (нагрузка уточняется при проектировании объектов).

Газоснабжение планируется предусматривать от системы централизованного газораспределения, в соответствии с техническими условиями на подключение (технологическое присоединение) газоиспользующего оборудования и объектов капитального строительства к сетям газораспределения ГУП «Херсоноблгаз», либо от «Херсонгаз» филиал ООО «ЧМНГ».

Электроснабжение с электрической мощностью не менее 1500 кВт предусматривается от системы централизованного электроснабжения, после строительства новой ПС от ГУП «Херсоноблэнерго».

На территории предусматривается размещение двух трансформаторных подстанций, здание котельной, ливневые очистные сооружения для принятия поверхностных стоков в границах зоны планируемого размещения объектов квартала №1.

Документация по планировке территории (проект планировки территории и проект межевания территории) с целью внесения изменения в проект планировки территории и проект межевания в рамках договоров комплексного развития незастроенной территории, расположенной в границах земельных участков с кадастровыми номерами: 94:05:0000001:4, 94:05:0000001:5.

Том 1

ПОЛОЖЕНИЕ

об очередности планируемого развития территории, содержащее этапы проектирования и строительства объектов капитального строительства жилого и иного назначения и этапы строительства необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной и транспортной инфраструктур

1. Этапы проектирования и строительства объектов капитального строительства жилого назначения.

№ п/п	Планируемые к размещению объекты капитального строительства	Функциональное назначение объектов капитального строительства	Очередность планируемого развития территории/ этапы строительства
1	2	3	4
1	1,2	Многоквартирные дома этажностью не выше восьми этажей, объекты обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома	1 этап строительства
2	3,4	Многоквартирные дома этажностью не выше восьми этажей, объекты обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома	2 этап строительства

2. Этапы строительства, необходимые для функционирования указанных в пункте 1 настоящего положения объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной и транспортной инфраструктур.

№ п/п	Планируемые к размещению объекты капитального строительства	Функциональное назначение объектов капитального строительства	Очередность планируемого развития территории/ этапы строительства
1	2	3	4
1	5	Котельная	1 этап строительства
2	6.1, 6.2	Трансформаторные подстанции	1 этап строительства
3	7	ЛОС	1 этап строительства

3. В графических материалах «крестиком» указаны отменяемые красные линии в границах Квартала №1.

Документация по планировке территории (проект планировки территории и проект межевания территории) с целью внесения изменения в проект планировки территории и проект межевания в рамках договоров комплексного развития незастроенной территории, расположенной в границах земельных участков с кадастровыми номерами: 94:05:0000001:4, 94:05:0000001:5.

Том 1

ГРАФИЧЕСКИЕ МАТЕРИАЛ

ООО «НПТ»

Заказчик: ООО «СЗ «Возрождение»

Документация по планировке территории (проект планировки территории и проект межевания территории) с целью внесения изменения в проект планировки территории и проект межевания в рамках договоров комплексного развития незастроенной территории, расположенной в границах земельных участков с кадастровыми номерами:
94:05:0000001:4, 94:05:0000001:5.

ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ

Материалы по обоснованию проекта планировки территории

Пояснительная записка. Графическая часть.

17/51-ДПТ
Том 2

Заказчик: ООО «СЗ «Возрождение»

Документация по планировке территории (проект планировки территории и проект межевания территории) с целью внесения изменения в проект планировки территории и проект межевания в рамках договоров комплексного развития незастроенной территории, расположенной в границах земельных участков с кадастровыми номерами:
94:05:0000001:4, 94:05:0000001:5.

ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ

Материалы по обоснованию проекта планировки территории

Графическая часть

17/51-ДПТ
Том 2

Генеральный директор

Главный инженер проекта



Кушу Э.М.

Буряк Е.В.

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

Документация по планировке территории (проект планировки территории и проект межевания территории) с целью внесения изменения в проект планировки территории и проект межевания в рамках договоров комплексного развития незастроенной территории, расположенной в границах земельных участков с кадастровыми номерами: 94:05:0000001:4, 94:05:0000001:5.

Том 2

СОСТАВ ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ

Номер тома	Обозначение	Наименование
1	17/51-ДПТ	Основная часть проекта планировки территории
2	17/51-ДПТ	Материалы по обоснованию проекта планировки территории
3	17/51-ДПТ	Основная часть проекта межевания территории
4	17/51-ДПТ	Материалы по обоснованию проекта межевания территории

СОДЕРЖАНИЕ

Текстовая часть

1. ОБЩИЕ ДАННЫЕ.....	6
2. РАЗМЕЩЕНИЕ ТЕРРИТОРИИ ПРОЕКТИРОВАНИЯ В ПЛАНИРОВОЧНОЙ СТРУКТУРЕ ГОРОДА.....	7
3. СОВРЕМЕННОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ТЕРРИТОРИИ ПРОЕКТИРОВАНИЯ.....	8
4. ОПИСАНИЕ УСЛОВИЙ ТЕРРИТОРИИ, В ОТНОШЕНИИ КОТОРОЙ РАЗРАБАТЫВАЕТСЯ ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ, ПО РЕЗУЛЬТАТАМ ВЫПОЛНЕННЫХ ИНЖЕНЕРНЫХ ИЗЫСКАНИЙ.....	8
5. ПЛАНИРОВОЧНЫЕ ОГРАНИЧЕНИЯ РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ ПРОЕКТИРОВАНИЯ.....	9
5.1. Сведения о санитарно-гигиенических ограничениях и обременениях	9
5.2. Сведения о границах зон с особыми условиями использования территории и режиме использования территории в границах указанных зон	10
5.3. Сведения об особо охраняемых природных территориях	13
6. ОСНОВНЫЕ НАПРАВЛЕНИЯ РАЗВИТИЯ АРХИТЕКТУРНО-ПЛАНИРОВОЧНОЙ И ФУНКЦИОНАЛЬНО-ПРОСТРАНСТВЕННОЙ СТРУКТУРЫ ТЕРРИТОРИИ	14
6.1. Характеристика планируемого развития территории. Обоснование определения границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства.....	14
6.2. Расчет потребности в местах для хранения легкового автотранспорта.....	16
6.3. Расчет минимальной площади озеленения	17
6.4. Площадки для игр детей, отдыха взрослого населения и занятий физкультурой	17
6.5. Обоснование очередности планируемого развития территории	18
7. УЧРЕЖДЕНИЯ И ПРЕДПРИЯТИЯ ОБСЛУЖИВАНИЯ НАСЕЛЕНИЯ	18
8. ТРАНСПОРТНОЕ ОБСЛУЖИВАНИЕ ТЕРРИТОРИИ.....	20
9. ИНЖЕНЕРНО-ТЕХНИЧЕСКОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ ТЕРРИТОРИИ	24
9.1. Водоснабжение	24
9.2. Водоотведение	25
9.3. Теплоснабжение.....	27
9.4. Газоснабжение	27
9.5. Электроснабжение.....	29
9.6. Сети связи.....	29
10. ВЕРТИКАЛЬНАЯ ПЛАНИРОВКА И ИНЖЕНЕРНАЯ ПОДГОТОВКА ТЕРРИТОРИИ.....	31
11. СБОР БЫТОВЫХ ОТХОДОВ	32
12. ПЕРЕЧЕНЬ МЕРОПРИЯТИЙ ПО ОХРАНЕ ОКРУЖАЮЩЕЙ СРЕДЫ	34
13. МЕРОПРИЯТИЯ ПО ЗАЩИТЕ ТЕРРИТОРИИ ОТ ЧРЕЗВЫЧАЙНЫХ СИТУАЦИЙ ПРИРОДНОГО И ТЕХНОГЕННОГО ХАРАКТЕРА, В ТОМ ЧИСЛЕ ПО ОБЕСПЕЧЕНИЮ ПОЖАРНОЙ БЕЗОПАСНОСТИ И ПО ГРАЖДАНСКОЙ ОБОРОНЕ.....	41
13.1. Результаты анализа возможных последствий воздействия современных средств поражения и чрезвычайных ситуаций техногенного и природного характера на функционирование территории.....	41
13.2. Основные показатели по существующим ИТМ ГОЧС, отражающие состояние защиты населения и территории в военное и мирное время на момент разработки проекта планировки территории.....	48
13.3. Предложения по повышению устойчивости функционирования территории, защите и жизнеобеспечению населения в военное время и в чрезвычайных ситуациях техногенного и природного характера	52
13.4. Обеспечение пожарной безопасности	54
13.5. Мероприятия по гражданской обороне	56

Документация по планировке территории (проект планировки территории и проект межевания территории) с целью внесения изменения в проект планировки территории и проект межевания в рамках договоров комплексного развития незастроенной территории, расположенной в границах земельных участков с кадастровыми номерами: 94:05:0000001:4, 94:05:0000001:5.

13.6 Выводы	57
14. ОСНОВНЫЕ ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ	58

Графические материалы

1. Карта планировочной структуры территории г. Геническ с отображением границ элементов планировочной структуры М 1:2000.....	67
2. Схема, отображающая местоположение существующих объектов капитального строительства М 1:2000.....	68
3. Схема границ зон с особыми условиями использования территории М 1:2000	69
4. Схема планировочного решения развития территории М 1:2000.....	70
5. Схема вертикальной планировки территории, инженерной подготовки и инженерной защиты территории М 1:2000	71
6. Схема организации движения транспорта (включая транспорт общего пользования) и пешеходов, схема организации улично-дорожной сети М 1:2000.....	72
7. Схема инженерного обеспечения территории М 1:2000.....	73
8. Схема поперечных профилей улиц и проездов М 1:200	74

Приложения

1. Распоряжение Временно исполняющего обязанности Губернатора Херсонской области от 31.05.2023 № 265-р «О разработке проекта планировки территории и проекта межевания»;	
2. Распоряжение Временно исполняющего обязанности Губернатора Херсонской области от 11.05.2023 № 208-р «О предварительном согласовании предоставления земельного участка»;	
3. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости на земельный участок с кадастровым номером 94:05:0000001:4;	
4. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости на земельный участок с кадастровым номером 94:05:0000001:5;	
5. Письмо Генической Военно-гражданской администрации Херсонской области №2135-01/32 от 03.08.2023 «О предоставлении информации»;	
6. Письмо Генической Военно-гражданской администрации Херсонской области №2800-01/32 от 22.09.2023;	
7. Письмо Генической Военно-гражданской администрации Херсонской области №2807-01/32 от 22.09.2023;	
8. Письмо Генической Военно-гражданской администрации Херсонской области №2806-01/32 от 22.09.2023;	
9. Письмо Генической Военно-гражданской администрации Херсонской области №2803-01/32 от 22.09.2023 «Об объектах благоустройства»;	
10. Письмо Генической Военно-гражданской администрации Херсонской области №2798-01/32 от 27.09.2023;	
11. Письмо Генической Военно-гражданской администрации Херсонской области №2805-01/32 от 27.09.2023;	
12. Письмо Генической Военно-гражданской администрации Херсонской области №2797-01/32 от 27.09.2023;	
13. Письмо Генической Военно-гражданской администрации Херсонской области №2808-01/32 от 27.09.2023;	
14. Технические условия ГУП Херсонской области «ОБЛВОДОКАНАЛ» на подключение (технологическое присоединение) к централизованной системе холодного водоснабжения №14В от 20.07.2023;	
15. Технические условия ГУП Херсонской области «ОБЛВОДОКАНАЛ» на подключение (технологическое присоединение) к централизованной системе холодного водоснабжения №15В от 20.07.2023;	

Документация по планировке территории (проект планировки территории и проект межевания территории) с целью внесения изменения в проект планировки территории и проект межевания в рамках договоров комплексного развития незастроенной территории, расположенной в границах земельных участков с кадастровыми номерами: 94:05:0000001:4, 94:05:0000001:5.

Том 2

16. Технические условия ГУП Херсонской области «ОБЛВОДОКАНАЛ» на подключение (технологическое присоединение) к централизованной системе водоотведения №14К от 20.07.2023;
17. Технические условия ГУП Херсонской области «ОБЛВОДОКАНАЛ» на подключение (технологическое присоединение) к централизованной системе водоотведения №15К от 20.07.2023;
18. Технические условия ГУП «Херсоноблгаз» на подключение (технологическое присоединение) газоиспользующего оборудования и объектов капитального строительства к сетям газораспределения №12 от 26.07.2023;
19. Письмо ГУП «Херсоноблэнерго» №01/560 от 28.07.2023 «Про присоединение»;
20. Варианты объемно-пространственных решений застройки территории в соответствии с проектом планировки территории.
21. Технические условия ГУП Херсонской области «ОБЛВОДОКАНАЛ» на подключение к централизованной системе водоотведения №77К от 26.08.2024г.
22. Технические условия ГУП Херсонской области «ОБЛВОДОКАНАЛ» на подключение к централизованной системе холодного водоснабжения №77В от 26.08.2024г.
23. Технические условия ГУП «Херсоноблгаз» для присоединения к электрическим сетям №02/0223-2024/224 от 23.07.2024г.
24. Технические условия ООО «ГК Спецавтоматика» №9 от 02.10.2024г. для диспетчеризации лифтового оборудования
25. Предварительные технические условия от филиала ООО «ЧМНГ» №80-30-0000215 от 13.09.2024г. на подключение к сетям газоснабжения, с планом переноса сетей.

1. ОБЩИЕ ДАННЫЕ

На основании Задания ООО «Специализированный застройщик «Возрождение» осуществляется подготовка документации по планировке территории (проект планировки территории и проекта межевания территории) с целью внесения изменения в проект планировки территории и проект межевания в рамках договоров комплексного развития незастроенной территории, расположенной в границах земельных участков с кадастровыми номерами: 94:05:0000001:4, 94:05:0000001:5. Корректировка производится в отношении территории с кадастровым номером 94:05:0000001:4, а также вокруг нее, для дальнейшего строительства жилья и инженерной инфраструктуры.

Документация разрабатывается по заказу ООО «Специализированный застройщик «Возрождение» в целях удовлетворения потребностей жителей Херсонской области в жилье, обеспечения строительства многоквартирных жилых домов в городе Геническе, а также для обеспечения жизнедеятельности граждан объектами коммунальной, транспортной и социальной инфраструктуры.

Цели подготовки документации по корректировке планировки и межевания территории:

1. Изменение элементов планировочной структуры;
2. Изменение границ территорий общего пользования;
3. Изменение, отмена красных линий;
4. Установление границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства;
5. Изменение характеристик и очередности планируемого развития территории;
6. Изменение местоположения границ образуемых и изменяемых земельных участков.

В основу разработки проекта положена следующая нормативно-правовая база:

- Градостроительный кодекс Российской Федерации;
- Земельный кодекс Российской Федерации;
- Жилищный кодекс Российской Федерации;
- Водный кодекс Российской Федерации;
- Федеральный закон от 30.03.1999 № 52-ФЗ «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения»;
- Федеральный закон от 10.01.2002 № 7-ФЗ «Об охране окружающей среды»;
- Федеральный закон от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации»;
- Федеральный закон от 24.06.1998 № 89-ФЗ «Об отходах производства и потребления»;
- Федеральный закон от 22.07.2008 № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности»;
- Федеральный закон от 21.12.1994 № 68-ФЗ «О защите населения и территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера»;
- Приказ Росреестра от 10.11.2020 №П/0412 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков»;
- Приказ 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 требований к цифровым топографическим картам и цифровым топографическим планам, используемым при подготовке графической части документации по планировке территории»;

Документация по планировке территории (проект планировки территории и проект межевания территории) с целью внесения изменения в проект планировки территории и проект межевания в рамках договоров комплексного развития незастроенной территории, расположенной в границах земельных участков с кадастровыми номерами: 94:05:0000001:4, 94:05:0000001:5.

Том 2

- Постановление Правительства РФ от 28.05.2021 № 815 «Об утверждении перечня национальных стандартов и сводов правил (частей таких стандартов и сводов правил), в результате применения которых на обязательной основе обеспечивается соблюдение требований Федерального закона «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений», и о признании утратившим силу постановления Правительства Российской Федерации от 4 июля 2020 г. № 985»;
- СП 165.1325800.2014. Инженерно-технические мероприятия по гражданской обороне. Актуализированная редакция СНиП 2.01.51-90, утверждённый и введенный в действие приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 12.11.2014 № 705/пр;
- СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений, Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*»;
- СП 396.1325800.2018 Улицы и дороги населенных пунктов. Правила градостроительного проектирования;
- Постановление Правительства РФ от 31.03.2017 № 402 «Об утверждении правил выполнения инженерных изысканий, необходимых для подготовки документации по планировке территории, перечня видов инженерных изысканий, необходимых для подготовки документации по планировке территории, и о внесении изменений в постановление Правительства РФ от 19 января 2006 г. № 20»;
- СП 4.13130.2013 «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям»;
- СП 8.13130.2020 «Системы противопожарной защиты. Наружное противопожарное водоснабжение. Требования пожарной безопасности»
- Иные действующие технические регламенты, санитарные нормативы и правила, строительные нормы и правила, нормативные документы.

2. РАЗМЕЩЕНИЕ ТЕРРИТОРИИ ПРОЕКТИРОВАНИЯ В ПЛАНИРОВОЧНОЙ СТРУКТУРЕ ГОРОДА

Территория проектирования расположена в границах населенного пункта г. Геническ Генического района Херсонской области и ограничена ул. Парижской Коммуны, ул. Курасова, ул. Лободы.

Ориентировочная площадь территории в границах проектирования составляет 12,16 га.

На сегодняшний день, согласно письму Генической Военно-гражданской администрации Херсонской области №2135-01/32 от 03.08.2023, Генеральный план г. Геническа находится на стадии разработки и согласования, которую осуществляет Федеральное автономное учреждение «Единый институт пространственного планирования» Российской Федерации. В связи с чем, перечень функциональных зон, в границах которых располагается территория проектирования в настоящей момент утверждена Приказом №00108.03 от 12.07.2024г. Министерством строительства, архитектуры и жилищно-коммунального хозяйства Херсонской области об утверждении проекта планировки территории и проекта межевания в рамках договоров комплексного развития незастроенной территории, расположенной в границах земельных участков с кадастровыми номерами: 94:05:0000001:4, 94:05:0000001:5.

Положение территории проектирования в границах г. Геническ представлено на схеме «Карта планировочной структуры территории г. Геническ с отображением границ элементов планировочной структуры» в графической части Проекта.

Учитывая, что на сегодняшний день правила землепользования и застройки г. Геническ также не утверждены, при подготовке документации по планировке территории наименования

Документация по планировке территории (проект планировки территории и проект межевания территории) с целью внесения изменения в проект планировки территории и проект межевания в рамках договоров комплексного развития незастроенной территории, расположенной в границах земельных участков с кадастровыми номерами: 94:05:0000001:4, 94:05:0000001:5.

Том 2

видов разрешенного использования земельных участков приняты в соответствии с Приказом Росреестра от 10.11.2020 №П/0412 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков».

3. СОВРЕМЕННОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ТЕРРИТОРИИ ПРОЕКТИРОВАНИЯ

Город Геническ расположен в северо-западной части побережья Азовского моря и в соответствии с таблицей 4.1 СП 42.13330.2016 относится к группе малых городских населенных пунктов, при общей численности постоянного населения по состоянию на 2022 год равной 18 889 чел.

Территория в границах которой разрабатывается документация по планировке территории, предоставлена для комплексного освоения территории в целях строительства жилья стандарт класса, свободна от застройки и капитальных сооружений.

Существующая застройка на рассматриваемой территории представлена преимущественно пятиэтажной жилой застройкой, в южной части расположена средняя общеобразовательная школа №3 и профессионально-техническое училище № 27, с западной стороны расположены гаражи боксового типа и индивидуальные жилые дома с сопутствующими постройками вдоль существующих ул. Светлой и ул. Степова.

В границах осваиваемой территории имеются значительные территориальные резервы для развития новой жилой застройки.

В настоящее время в границах проектирования, согласно сведениям Единого государственного реестра недвижимости (далее – ЕГРН), на государственный кадастровый учет поставлен 1 земельный участок (таблица 1).

Размещение объектов федерального и регионального значения на рассматриваемой территории не предусматривается.

Информация о современном использовании территории, представлена в графической части Проекта на Схеме, отображающей местоположение существующих объектов капитального строительства, в том числе линейных объектов.

Таблица 1

Перечень земельных участков в границах проектирования, зарегистрированных в Едином государственном реестре недвижимости

№ п/п	Кадастровый номер земельного участка	Адрес земельного участка	Вид права	Вид разрешенного использования	Площадь, кв. м	Категория земель
1	94:05:0000001:4	Российская Федерация, Херсонская область, муниципальный округ Генический, город Геническ, улица Парижской Коммуны	Государственная собственность	Жилая застройка (код 2.0)	23250	Земли населённых пунктов

4. ОПИСАНИЕ УСЛОВИЙ ТЕРРИТОРИИ, В ОТНОШЕНИИ КОТОРОЙ РАЗРАБАТЫВАЕТСЯ ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ (КОРРЕКТИРОВКА), ПО РЕЗУЛЬТАТАМ ВЫПОЛНЕННЫХ ИНЖЕНЕРНЫХ ИЗЫСКАНИЙ

По результатам инженерно-геодезических изысканий, выполненных ППК «РОСКАДАСТР» и ГИС АЭРО (ИНН 910209398560) в марте и августе 2023 года, на рассматриваемую территорию составлен цифровой топографический план масштаба 1:500 с сечением рельефа горизонталями через 0,5 метра, совмещенный с подземными и надземными инженерными коммуникациями, в

Документация по планировке территории (проект планировки территории и проект межевания территории) с целью внесения изменения в проект планировки территории и проект межевания в рамках договоров комплексного развития незастроенной территории, расположенной в границах земельных участков с кадастровыми номерами: 94:05:0000001:4, 94:05:0000001:5.

Том 2

системе координат МСК-63 зона 5, пригодный для разработки проекта планировки территории и проекта межевания территории.

Другие виды инженерных изысканий (инженерно-геологические, инженерно-гидрометеорологические и инженерно-экологические изыскания) будут проведены на этапе архитектурно-строительного проектирования при подготовке проектной документации, строительства, реконструкции объектов капитального строительства. Подготовка проектной документации, а также строительство, реконструкция объектов капитального строительства в соответствии с такой проектной документацией не допускаются без выполнения соответствующих инженерных изысканий.

Район проектирования относится к III Б климатическому подрайону - степной климатический район с умеренно-континентальным климатом, характеризуется малоснежной зимой, частыми оттепелями и жарким, засушливым летом (согласно СП 131.13330.2020 «Строительная климатология»).

Основные метеоэлементы даны по метеостанции Джанкой. Средняя годовая температура воздуха от 11,1°C. Средняя месячная температура воздуха: июль - плюс 23,2°C, январь - минус 0,6°C. Абсолютный минимум температуры воздуха - минус 29,5°C. Абсолютный максимум - плюс 39,7°C.

Территория относится к зоне недостаточного увлажнения. Максимальное месячное количество осадков наблюдается в июне месяце и составляет 226 мм.

Максимальное суточное количество осадков наблюдалось в мае месяце и составило 183 мм. Среднемесячный минимум осадков наблюдается в зимний период (февраль) и составляет 25,8 мм. Годовое количество осадков составляет 437,5 мм.

В связи с антропогенным преобразованием территории растительность на участке представлена неравномерно. Травянистая и древесная растительность представлена фрагментарно на участках, свободных от преобразования.

Согласно почвенному районированию в окрестностях участка изысканий выделяются темно-каштановые, в том числе солонцеватые, и солонцы, но имеют местами измененный профиль в результате антропогенной деятельности.

5. ПЛАНИРОВОЧНЫЕ ОГРАНИЧЕНИЯ РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ ПРОЕКТИРОВАНИЯ

5.1. Сведения о санитарно-гигиенических ограничениях и обременениях

На рассматриваемой территории и вблизи нее другие существующие предприятия, сооружения и иные объекты способные оказать негативное воздействие на планируемую жилую застройку, в соответствии с классификацией объектов установленной СанПиН, отсутствуют, в том числе:

- отсутствуют скотомогильники, места захоронения животных, павших от особо опасных болезней, сибиреязвенные захоронения (письмо Генической Военно-гражданской администрации Херсонской области №2800-01/32 от 22.09.2023);

- отсутствуют санитарно-защитные зоны скотомогильников, мест захоронения животных, павших от особо опасных болезней, сибиреязвенных захоронений в пределах участка работ и в радиусе 1000 м от участка изысканий (письмо Генической Военно-гражданской администрации Херсонской области №2800-01/32 от 22.09.2023);

- отсутствуют свалки и полигоны промышленных и твердых коммунальных отходов, санитарно-защитные зоны свалок и полигонов промышленных и твердых коммунальных отходов (письмо Генической Военно-гражданской администрации Херсонской области №2803-01/32 от 22.09.2023);

Документация по планировке территории (проект планировки территории и проект межевания территории) с целью внесения изменения в проект планировки территории и проект межевания в рамках договоров комплексного развития незастроенной территории, расположенной в границах земельных участков с кадастровыми номерами: 94:05:0000001:4, 94:05:0000001:5.

Том 2

- отсутствуют сведения о наличии кладбищ и их санитарно-защитных зон (письмо Генической Военно-гражданской администрации Херсонской области №2808-01/32 от 27.09.2023).

Согласно п. 5.1 СанПиН, в санитарно-защитной зоне не допускается размещать: жилую застройку, включая отдельные жилые дома, ландшафтно-рекреационные зоны, зоны отдыха, территории курортов, санаториев и домов отдыха, территорий садоводческих товариществ и коттеджной застройки, коллективных или индивидуальных дачных и садово-огородных участков, а также других территорий с нормируемыми показателями качества среды обитания; спортивные сооружения, детские площадки, образовательные и детские учреждения, лечебно-профилактические и оздоровительные учреждения общего пользования.

Также в соответствии с требованиями СанПиН (таблица 7.1.1), проектом предусмотрены следующие разрывы от планируемых открытых автостоянок:

Объекты, до которых исчисляется разрыв	Расстояние, м				
	Открытые автостоянки и паркинги вместимостью, машино-мест				
	10 и менее	11-50	51-100	101-300	свыше 300
Фасады жилых домов и торцы с окнами	10	15	25	35	50
Торцы жилых домов без окон	10	10	15	25	35
Территории школ, детских учреждений, ПТУ, техникумов, площадок для отдыха, игр и спорта, детских	25	50	50	50	50

Для гостевых автостоянок жилых домов разрывы не устанавливаются (примечание к таблице 7.1.1. СанПиН).

Согласно п. 12.26 СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», проектом планировки выдержано расстояние не менее 10 м от окон жилых домов до отдельно стоящих трансформаторных подстанций напряжением 10 кВ.

В соответствии с п. 8.20 СП 476.1325800.2020 «Территории городских и сельских поселений. Правила планировки, застройки и благоустройства жилых микрорайонов», расстояние от контейнерных площадок для накопления твердых коммунальных отходов до жилых зданий, детских игровых площадок, площадок отдыха и площадок для занятий физкультурой предусмотрено не менее 20 м.

Для планируемой газовой котельной (земельный участок 9), мощностью менее 200 Гкал, в рамках подготовки проектной документации, в соответствии с действующим законодательством на основании расчетов рассеивания загрязнений атмосферного воздуха и физического воздействия на атмосферный воздух (шум, вибрация, ЭМП и др.), будет разработан проект санитарно-защитной зоны (далее СЗЗ) и согласован в Роспотребнадзоре (далее РПН) с получением Решения об установлении СЗЗ непосредственно от источника негативного воздействия (от источника выбросов загрязняющих веществ, трубы) по завершению строительства в границах земельного участка, с учетом реализованных в рамках проектирования и строительства мероприятий. Решение об установлении СЗЗ, полученное в составе подготовки проектной документации (стадии «Проект»), направляется РПН в Госстройнадзор.

5.2. Сведения о границах зон с особыми условиями использования территории и режиме использования территории в границах указанных зон

Зоны санитарной охраны источников водоснабжения

В соответствии с письмом Генической Военно-гражданской администрации Херсонской области № 2805-01/32 от 27.09.2023, а также согласно материалам выполненной топографической съемки М 1:500, в границах территории для комплексного развития и земельных участков с

Документация по планировке территории (проект планировки территории и проект межевания территории) с целью внесения изменения в проект планировки территории и проект межевания в рамках договоров комплексного развития незастроенной территории, расположенной в границах земельных участков с кадастровыми номерами: 94:05:0000001:4, 94:05:0000001:5.

Том 2

кадастровыми номерами 94:05:0000001:4 и 94:05:0000001:5, отсутствуют округа санитарной охраны, источники подземного и поверхностного водоснабжения питьевого назначения и зоны санитарной охраны источников водоснабжения.

Природоохранные зоны

Согласно выполненным инженерно-геодезическим изысканиям, в границах территории проектирования водные объекты отсутствуют.

В Генической Военно-гражданской администрации Херсонской области (письмо от 27.09.2023 № 2805-01/32), отсутствуют сведения о наличии территорий лечебно-оздоровительных местностей и курортов регионального и местного значения, рекреационных зон на рассматриваемой территории.

Историко-культурные ограничения

Согласно письму Генической Военно-гражданской администрации Херсонской области №2798-01/32 от 27.09.2023 в границах территории проектирования существующие объекты культурного наследия, зоны охраны или защитные зоны объектов культурного наследия, объекты, обладающие признаками объекта культурного наследия, выявленные объекты культурного наследия, отсутствуют.

Согласно ст. 28 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» (далее — Федеральный закон № 73-ФЗ) в целях определения наличия или отсутствия объектов археологического наследия либо объектов, обладающих признаками объекта археологического наследия, на земельных участках, землях лесного фонда или в границах водных объектов или их частей, подлежащих воздействию земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных работ, указанных в ст. 30 Федерального закона № 73-ФЗ работ по использованию лесов и иных работ, в случае, если указанные земельные участки, земли лесного фонда, водные объекты, их части расположены в границах территорий, утвержденных в соответствии с пп. 34.2 п. 1 ст. 9 Федерального закона № 73-ФЗ, проводится государственная историко-культурная экспертиза.

Согласно п. 1 ст. 31 Федерального закона № 73-ФЗ историко-культурная экспертиза проводится до начала землеустроительных, земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных и иных работ, осуществление которых может оказывать прямое или косвенное воздействие на объект культурного наследия, включенный в реестр, выявленный объект культурного наследия либо объект, обладающий признаками объекта культурного наследия, и (или) до утверждения градостроительных регламентов.

В соответствии с п. 56 ст. 26 Федерального закона от 03.08.2018 года № 342-ФЗ «О внесении изменений в градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее - Федеральный закон № 342-ФЗ) до утверждения в соответствии с пп. 34.2 п. 1 ст. 9 Федерального закона № 73-ФЗ границ территорий, в отношении которых у федеральных органов государственной власти, органов государственной власти субъектов Российской Федерации и органов местного самоуправления, уполномоченных в области сохранения, использования, популяризации и государственной охраны объектов культурного наследия, имеются основания предполагать наличие на таких территориях объектов археологического наследия либо объектов, обладающих признаками объекта археологического наследия, государственная историко-культурная экспертиза проводится в соответствии с абзацем девятым ст. 28, абзацем третьим ст. 30, п. 3 ст. 31 Федерального закона № 73-ФЗ (в редакции, действовавшей до дня официального опубликования Федерального закона № 342-ФЗ).

Учитывая изложенное, в соответствии со ст. 5.1, 28, 30, 31, 32, 36, 45.1 Федерального закона № 73-ФЗ, п. 56 ст. 26 Федерального закона от 03.08.2018 года № 342-ФЗ до начала проведения земляных, строительных и иных работ, заказчик таких работ обязан:

Документация по планировке территории (проект планировки территории и проект межевания территории) с целью внесения изменения в проект планировки территории и проект межевания в рамках договоров комплексного развития незастроенной территории, расположенной в границах земельных участков с кадастровыми номерами: 94:05:0000001:4, 94:05:0000001:5.

Том 2

- обеспечить проведение и финансирование государственной историко-культурной экспертизы земельного участка, подлежащего воздействию земляных, строительных, хозяйственных и иных работ, путем археологической разведки, в порядке, установленном ст. 45.1 Федерального закона № 73-ФЗ;

- представить в профильный орган исполнительной власти документацию, подготовленную на основе археологических полевых работ, содержащую результаты исследований, в соответствии с которыми определяется наличие или отсутствие объектов археологического наследия и объектов, обладающих признаками археологического наследия на земельном участке, подлежащем воздействию земляных, строительных хозяйственных и иных работ, а также заключение государственной историко-культурной экспертизы указанной документации (либо земельного участка).

В случае обнаружения в границах земельного участка, подлежащего воздействию земляных, строительных, хозяйственных и иных работ, объектов археологического наследия и (или) объектов, обладающих признаками объекта археологического наследия, и после принятия решения о включении данного объекта в перечень выявленных объектов культурного наследия:

- разработать в составе проектной документации раздел об обеспечении сохранности выявленного объекта культурного наследия или о проведении спасательных археологических работ или проект обеспечения сохранности выявленного объекта культурного наследия либо план проведения спасательных археологических полевых работ, включающих оценку воздействия проводимых работ на указанный объект культурного наследия (далее – документация или раздел документации, обосновывающий меры по обеспечению сохранности выявленного объекта культурного наследия);

- получить по документации или разделу документации, обосновывающей меры по обеспечению сохранности выявленного объекта культурного наследия, заключение государственной историко-культурной экспертизы и представить его совместно с указанной документацией на согласование в профильный орган исполнительной власти;

- обеспечить реализацию согласованной документации, обосновывающей меры по обеспечению сохранности выявленного объекта культурного наследия.

Порядок организации, проведения и рассмотрения заключения государственной историко-культурной экспертизы определен Положением о государственной историко-культурной экспертизе, утвержденным Постановлением Правительства Российской Федерации от 15.07.2009 №569.

Охранные зоны объектов инженерной инфраструктуры

Охранные зоны - территории с особыми условиями использования вокруг объектов инженерной и иных инфраструктур в целях обеспечения их безопасного функционирования и эксплуатации. Порядок установления охранных зон объектов определяется Правительством Российской Федерации.

В границах территории утвержденного проекта планировки территории имелись следующие ограничения:

- Охранная зона воздушных линий электропередачи 10 кВ (5 метров по обе стороны линии электропередачи для линий с самонесущими или изолированными проводами, размещенных в границах населенных пунктов);

- Охранная зона подземных кабельных линий электропередачи 10 кВ (1 метр по обе стороны линии электропередачи от крайних кабелей);

- Охранная зона газораспределительной сети (2 метра с каждой стороны газопровода);

- Охранная зона подземных кабельных линий связи (2 метра с каждой стороны от трассы подземного кабеля связи);

Документация по планировке территории (проект планировки территории и проект межевания территории) с целью внесения изменения в проект планировки территории и проект межевания в рамках договоров комплексного развития незастроенной территории, расположенной в границах земельных участков с кадастровыми номерами: 94:05:0000001:4, 94:05:0000001:5.

Том 2

- Охранная зона тепловых сетей (3 метра в каждую сторону, считая от края строительных конструкций тепловых сетей или от наружной поверхности изолированного теплопровода бесканальной прокладки);
- Минимальное расстояние по горизонтали от водопровода до фундаментов зданий (5 метров, таб. 12.5 СП 42.13330.2016);
- Минимальное расстояние по горизонтали от самотечной канализации до фундаментов зданий (3 метра, таб. 12.5 СП 42.13330.2016);
- Минимальное расстояние по горизонтали от напорной канализации до фундаментов зданий (5 метров, таб. 12.5 СП 42.13330.2016).

В отношении вышеуказанных инженерных сетей разработаны проекты переустройства, выноса и демонтажа, в графической части показаны демонтируемые инженерные сети и прочие сооружения. Мероприятия по исполнению данных проектов будут выполнены до получения градостроительного плана земельного участка. На основании данных сведений, охранные зоны и зоны с особыми условиями использования территории инженерных сетей исключаются из настоящей документации по разработке проекта планировки и межевания территории.

5.3. Сведения об особо охраняемых природных территориях

В соответствии с Федеральным законом от 14.03.1995 № 33-ФЗ «Об особо охраняемых природных территориях» особо охраняемые природные территории - участки земли, водной поверхности и воздушного пространства над ними, где располагаются природные комплексы и объекты, которые имеют особое природоохранное, научное, культурное, эстетическое, рекреационное и оздоровительное значение, которые изъяты решениями органов государственной власти полностью или частично из хозяйственного использования и для которых установлен режим особой охраны.

С учетом особенностей режима особо охраняемых природных территорий и статуса, находящихся на них природоохранных учреждений, различаются следующие категории указанных территорий:

- а) государственные природные заповедники, в том числе биосферные;
- б) национальные парки;
- в) природные парки;
- г) государственные природные заказники;
- д) памятники природы;
- е) дендрологические парки и ботанические сады;
- ж) лечебно-оздоровительные местности и курорты.

На основании анализа Перечня муниципальных образований субъектов Российской Федерации, в границах которых имеются ООПТ федерального значения, их охранные зоны, а также территории, зарезервированные под создание новых ООПТ федерального значения согласно Плану мероприятий по реализации Концепции развития системы особо охраняемых природных территорий федерального значения на период до 2020 года, утвержденному распоряжением Правительства Российской Федерации от 22.12.2011 № 2322-р, находящиеся в ведении Минприроды России, выявлено, что в границах территории проектирования особо охраняемые природные территории федерального значения отсутствуют.

Согласно письму Генеральной Военно-гражданской администрации Херсонской области №2797-01/32 от 27.09.2023, на рассматриваемой территории отсутствуют существующие, планируемые особо охраняемые природные территории, а также зоны охраны особо охраняемых природных территорий.

Документация по планировке территории (проект планировки территории и проект межевания территории) с целью внесения изменения в проект планировки территории и проект межевания в рамках договоров комплексного развития незастроенной территории, расположенной в границах земельных участков с кадастровыми номерами: 94:05:0000001:4, 94:05:0000001:5.

Том 2

6. ОСНОВНЫЕ НАПРАВЛЕНИЯ РАЗВИТИЯ АРХИТЕКТУРНО-ПЛАНИРОВОЧНОЙ И ФУНКЦИОНАЛЬНО-ПРОСТРАНСТВЕННОЙ СТРУКТУРЫ ТЕРРИТОРИИ

6.1. Характеристика планируемого развития территории. Обоснование определения границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства

Целью комплексного развития рассматриваемой территории является обоснование возможности строительства жилья стандарт класса в границах земельных участков с кадастровыми номерами 94:05:0000001:4, 94:05:0000001:5 и размещения в границах территории на которую подготовлена документация по планировке территории, необходимых для его обеспечения объектов, инженерной и транспортной инфраструктуры, размещения мест для хранения автотранспорта.

Основой для создания концепции развития рассматриваемой территории стала окружающая существующая застройка, представленная преимущественно пятиэтажными жилыми домами.

Для формирования новой жилой застройки проектом планировки территории предлагается изменение границ существующих земельных участков с кадастровыми номерами 94:05:0000001:4, 94:05:0000001:5, а именно:

- из границ земельного участка с кадастровым номером 94:05:0000001:4 предусмотрено выделение территории для формирования улично-дорожной сети (территории общего пользования) в целях обеспечения прохода и проезда к планируемой застройке, а также для соблюдения требований статьи 11.9 Земельного кодекса Российской Федерации (образование земельных участков не должно приводить к вклиниванию, вкрапливанию, изломанности границ, чересполосице, невозможности размещения объектов недвижимости и другим препятствующим рациональному использованию и охране земель недостаткам), проектом предусмотрено образование нового земельного участка для размещения нескольких многоквартирных жилых домов с учетом границ (ограждений) смежных земельных участков средней общеобразовательной школы №3 и профессионально-технического училища № 27;

- из границ земельного участка с кадастровым номером 94:05:0000001:5 предусмотрено выделение территорий для формирования улично-дорожной сети, для размещения стоянки (парковки) легковых автомобилей и для строительства объекта инженерной инфраструктуры (газовой котельной), а также предлагается образование нового земельного участка для размещения нескольких многоквартирных жилых домов.

Согласно п. 5.4 СП 42.13330.2016, территория жилой зоны может быть организована в виде элемента планировочной структуры - квартала и микрорайона - основные элементы планировочной структуры застройки жилой зоны, размеры территорий которых составляют до 5 и до 60 га соответственно. В микрорайоне, квартале выделяются земельные участки жилой застройки для отдельных домов или групп жилых домов в соответствии с проектом межевания территории. В малых городах с численностью населения до 20 тыс. чел. жилой микрорайон формируется в границах жилой зоны. В случае расчлененности территории естественными или искусственными рубежами, территория жилой зоны может подразделяться на отдельные кварталы площадью до 10 га.

Жилая группа – часть территории жилого квартала, участок (участки) размещения одного или нескольких смежно расположенных многоквартирных жилых домов, образующих группу, объединенных общей приватной придомовой территорией.

Планировочными границами участка жилой группы являются территории общего пользования, участки объектов общественно-делового назначения и социальной инфраструктуры, организаций образования, объектов хранения и парковки индивидуального автотранспорта, в случае примыкания - красные линии улично-дорожной сети.

В рамках развития осваиваемой территории предусмотрено выделение четырех планируемых элементов планировочной структуры (кварталов), ограниченных улично-дорожной сетью.

Документация по планировке территории (проект планировки территории и проект межевания территории) с целью внесения изменения в проект планировки территории и проект межевания в рамках договоров комплексного развития незастроенной территории, расположенной в границах земельных участков с кадастровыми номерами: 94:05:0000001:4, 94:05:0000001:5.

Том 2

Для обеспечения новой жилой застройки, на свободных территориях в границах проектирования, проектом планировки предлагается выделить земельные участки под необходимые стоянки (парковки) легковых автомобилей и объекты инженерной инфраструктуры.

С учетом планируемого развития территории, в настоящем проекте сформированы следующие зоны планируемого размещения объектов капитального строительства:

- зона планируемого размещения объектов среднеэтажной жилой застройки;
- зона планируемого размещения объектов коммунальной инфраструктуры;

В соответствии с п. 7.32 СП 476.1325800.2020, для жилых зданий нового строительства с квартирами на первых этажах предусмотрен отступ от красных линий улиц не менее 5 м. По красной линии допускается размещать жилые здания с встроенными в первые этажи или пристроенными помещениями общественного назначения, кроме дошкольных образовательных организаций, а на улицах в жилой застройке в условиях комплексной реконструкции сложившейся застройки - жилые здания с квартирами в первых этажах.

Новые жилые дома предусматриваются секционного типа, с количеством надземных этажей – 8, со встроенными помещениями коммерческого назначения и с инженерными помещениями. На территории земельных участков жилой застройки планируется размещение площадок для отдыха взрослого населения и игр детей, стоянки для хранения личного автотранспорта, а также спортивные площадки со встроенными сблокированными площадками для различных возрастных групп.

Принятые в проекте планировке планировочные решения по размещению зданий и сооружений в границах земельных участков уточняются на стадии архитектурно-строительного проектирования.

В таблице 2 отражены ориентировочные технико-экономические показатели планируемой застройки, размещаемой в границах территории проектирования, которые могут уточниться на стадии архитектурно-строительного проектирования.

Таблица 2

Технико-экономические показатели планируемой застройки

№ ОКС	Наименование вида разрешенного использования (код вида)	Площадь земельного участка, кв.м.	Площадь застройки, кв.м.	Этажность/ количество этажей	Общая площадь здания, кв.м.	Общая площадь квартир, кв.м.	Количество квартир, шт.	Общая площадь встроенных помещений кв.м.
					всего			
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1,2,3, 4	Среднеэтажная жилая застройка (2.5) (Литер 1,2,3,4):	23250	6071	8/9	38866	26960	518	3760
6.1, 6.2	Из них трансформаторные подстанции		50	1	—	—	—	—
5,7	Предоставление коммунальных услуг (3.1.1) (котельная, ЛОС)	183	145	1	—	—	—	—
Всего			6266	—	38866	26960	518	3760

Документация по планировке территории (проект планировки территории и проект межевания территории) с целью внесения изменения в проект планировки территории и проект межевания в рамках договоров комплексного развития незастроенной территории, расположенной в границах земельных участков с кадастровыми номерами: 94:05:0000001:4, 94:05:0000001:5.

Планируемая численность населения планируемой жилой застройки определена в соответствии с п. 4.3 СП 476.1325800.2020 «Территории городских и сельских поселений. Правила планировки, застройки и благоустройства жилых микрорайонов», согласно расчетному показателю – 40 м² суммарной поэтажной площади на одного жителя, за вычетом общей площади встроенных помещений и без учёта подземной части.

Отсюда планируемое постоянное проживающее население в границах территории проектирования Квартала 1 составит **674 чел.**

В соответствии с приложением Б СП 42.13330.2016, для застройки многоквартирными жилыми домами средней этажности коэффициент застройки (отношение площади, занятой под зданиями и сооружениями, к площади территории) составляет – 0,4.

Отсюда коэффициент застройки для планируемой жилой застройки получается:

- на земельном участке с кадастровым номером 94:05:0000001:4 и образуемом участке №1 – 0.18

Данные коэффициенты застройки не превышают нормативный показатель.

В отношении существующей застройки на рассматриваемой территории действует норма предусмотренная п. 8., п. 9 ст. 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации - земельные участки или объекты капитального строительства, виды разрешенного использования, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры и предельные параметры которых не соответствуют градостроительному регламенту, могут использоваться без установления срока приведения их в соответствие с градостроительным регламентом, за исключением случаев, если использование таких земельных участков и объектов капитального строительства опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия. Реконструкция таких объектов капитального строительства может осуществляться только путем приведения таких объектов в соответствие с градостроительным регламентом или путем уменьшения их несоответствия предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции. Изменение видов разрешенного использования указанных земельных участков и объектов капитального строительства может осуществляться путем приведения их в соответствие с видами разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленными градостроительным регламентом.

6.2. Расчет потребности в местах для хранения легкового автотранспорта

Требуемое число машино-мест для хранения легковых автомобилей планируемой застройки выполнен в соответствии с таблицей 11.8 и Приложением Ж СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*», при норме 0,7 машино-мест на квартиру для типа жилого дома по уровню комфорта «Специализированный» и 1 машино-место на 60 м² общей площади для встроенных помещений, с учётом примечания 6 к Таблице Ж.1 (количество расчетных единиц для помещений общественного назначения, встроенных в жилые здания допускается уменьшать на 15%).

Расчет необходимого количества мест стоянок (размещения) индивидуального автотранспорта приведен в таблице 3.

Таблица 3

Расчет минимального необходимого количества мест стоянки индивидуального автотранспорта

№ зоны ОКС	Наименование вида разрешенного использования	Нормативный показатель	Расчетная единица	Требуется, мест жилая застройка/ встроенные помещения	Размещено на открытых автостоянках в границах участка, мест
1	2	3	4	5	6

Документация по планировке территории (проект планировки территории и проект межевания территории) с целью внесения изменения в проект планировки территории и проект межевания в рамках договоров комплексного развития незастроенной территории, расположенной в границах земельных участков с кадастровыми номерами: 94:05:0000001:4, 94:05:0000001:5.

Том 2

1	Среднеэтажная жилая застройка	0,7 мест на одну квартиру, а также 1 место на 60 м ² общей площади встроенных помещений	518 квартир, 3760 м ² площадь встроенных помещений	363 / 63	426
Всего по территории				426	426

Нормативная потребность в минимальном количестве мест для хранения индивидуального автотранспорта полностью обеспечивается в границах территории проектирования.

6.3. Расчет минимальной площади озеленения

Расчет минимальной площади зеленых насаждений в границах земельных участков выполнен в соответствии с таблицей 7.1 СП 476.1325800.2020 «Территории городских и сельских поселений. Правила планировки, застройки и благоустройства жилых микрорайонов», при удельном размере 3 м²/чел.

Результаты расчета нормативного озеленения сведены в таблицу 4.

Таблица 4

Расчет площади озеленения земельных участков

Зона ОКС	Вид разрешенного использования	Численность жителей, чел.	Нормативная потребность, кв.м.	Размещено в границах территории, кв.м.
1	2	3	4	5
1,2,3,4	Среднеэтажная жилая застройка	674	2022	Более 2050
Итого			2022	Более 2050

Дефицит озеленения в границах образуемых земельных участков, предусмотренных для размещения многоквартирной жилой застройки, отсутствует.

6.4. Площадки для игр детей, отдыха взрослого населения и занятий физкультурой

В соответствии с п. 7.29 СП 476.1325800.2020, расчет площади приватной придомовой территории участка группы жилой застройки следует выполнять в соответствии с показателями минимальной обеспеченности элементами придомовой территории, приведенными в таблице 7.1 и таблице 8.1, в которых указаны удельные размеры для:

- детских игровых площадок – 0,4 м²/чел.;
- площадок отдыха взрослого населения – 0,1 м²/чел.;
- площадок для занятий физкультурой взрослого населения – 0,5 м²/чел.

Таблица 5

Расчет площади элементов придомовой территории

№ ОКС на схеме	Вид разрешенного использования	Численность жителей, чел.	Нормативная потребность, кв.м.				Размещено в границах участка, кв.м.
			Детских игровых площадок	Площадок отдыха взрослого населения	Площадок для занятий физкультурой	Всего требуется	
1	2	3	4	5	6		7
1,2,3,4	Среднеэтажная жилая застройка	674	270	67	339	676	1595
Итого						676	1595

Документация по планировке территории (проект планировки территории и проект межевания территории) с целью внесения изменения в проект планировки территории и проект межевания в рамках договоров комплексного развития незастроенной территории, расположенной в границах земельных участков с кадастровыми номерами: 94:05:0000001:4, 94:05:0000001:5.

Том 2

6.5 Обоснование очередности планируемого развития территории

Очередность планируемого развития территории предполагает два этапа реализации проектных решений.

На первый этап развития территории планируется строительство многоквартирных жилых домов Литер 1 и Литер 2, а также строительство необходимых инженерных сетей и объектов инженерной инфраструктуры для их подключения.

Во второй этап планируется строительство многоквартирных жилых домов Литер 3 и Литер 4, а также строительство необходимых инженерных сетей и объектов инженерной инфраструктуры для их подключения.

Очередь и этапы проектирования и строительства инженерных сетей и объектов инженерной инфраструктуры, необходимых для функционирования жилой застройки, будут предусмотрены в соответствии с инвестиционными программами ресурсоснабжающих организаций.

В таблице 6 представлены этапы проектирования и строительства объектов капитального строительства.

Таблица 6

Этапы проектирования и строительства объектов капитального строительства

№ п/п	Номер объектов капитального строительства	Функциональное назначение объектов капитального строительства	Очередность планируемого развития территории/ этапы строительства
1	2	3	4
1	1,2	Многоквартирные дома этажностью не выше восьми этажей, объекты обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома	1 этап строительства
2	3,4	Многоквартирные дома этажностью не выше восьми этажей, объекты обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома	2 этап строительства
3	5	Котельная	1 этап строительства
4	6.1, 6.2	Трансформаторные подстанции	1 этап строительства
5	7	ЛОС	1 этап строительства

7. УЧРЕЖДЕНИЯ И ПРЕДПРИЯТИЯ ОБСЛУЖИВАНИЯ НАСЕЛЕНИЯ

Расчет допустимого уровня обеспеченности территории учреждениями и предприятиями обслуживания выполнен на основании Приложения Д СП 42.13330.2016 «Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений.

Документация по планировке территории (проект планировки территории и проект межевания территории) с целью внесения изменения в проект планировки территории и проект межевания в рамках договоров комплексного развития незастроенной территории, расположенной в границах земельных участков с кадастровыми номерами: 94:05:0000001:4, 94:05:0000001:5.

Том 2

Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*, для планируемого постоянного населения в границах территории проектирования численностью 674 чел.

Расчет потребности населения в учреждениях и предприятиях обслуживания представлен в таблице 7.

Таблица 7

Расчет допустимого уровня обеспеченности территории учреждениями
и предприятиями обслуживания населения

№ п/п	Наименование учреждения и предприятия	Нормативная потребность на 1000 жителей	Требуемое количество	Обеспечение нормативной потребности	Радиус обслуживания*, м
Образовательные организации					
1.	Дошкольные образовательные организации	70 мест	47	- ГБОУ Херсонской области «Генический ясли - сад «Ивушка» Генического муниципального округа», по адресу: г. Геническ, ул. Лободы, д. 27, проектная мощность 145 мест; - ГБОУ Херсонской области «Генический детский сад №17 «Теремок» Гекического муниципального округа, по адресу: г. Геническ, ул. Братьев Коваленко, д. 65, проектная мощность 129 мест.	500
2.	Общеобразовательные организации	180 мест	121	ГБОУ Херсонской области «Геническая школа №3 Гекического муниципального округа», по адресу: г. Геническ, Курасова, д. 1, проектная мощность 1175 мест.	500
Медицинские организации					
3.	Амбулаторно-поликлинические организации	18 пос. в смену для взрослых**	12	Амбулатория ОПСМ г. Геническ, по адресу: г. Геническ, пр. Мира, д. 130, ул. Гоголя, д. 192, проектная мощность 390 мест	1000
		14 пос. в смену для детей**	9		
Физкультурно-спортивные сооружения					
4.	Спортивные залы общего пользования	60 м ² площади пола	40	Во встроенных помещениях планируемых жилых домов.	500
5.	Бассейны крытые и открытые общего пользования	20 м ² зеркала воды	13	В существующих объектах г. Геническ.	1500
Предприятия торговли, общественного питания и бытового обслуживания					

Документация по планировке территории (проект планировки территории и проект межевания территории) с целью внесения изменения в проект планировки территории и проект межевания в рамках договоров комплексного развития незастроенной территории, расположенной в границах земельных участков с кадастровыми номерами: 94:05:0000001:4, 94:05:0000001:5.

Том 2

№ п/п	Наименование учреждения и предприятия	Нормативная потребность на 1000 жителей	Требуемое количество	Обеспечение нормативной потребности	Радиус обслуживания*, м
6.	Магазины продовольственных товаров	70 м ² торговой площади	47	В существующих объектах г. Геническ.	500
7.	Магазины непродовольственных товаров	30 м ² торговой площади	20	В существующих объектах г. Геническ.	500
8.	Предприятия общественного питания	8 мест	5	В существующих объектах г. Геническ.	500
9.	Предприятия бытового обслуживания	2 рабочих места	1	В существующих объектах г. Геническ.	500

* - радиус обслуживания населения принят согласно таблице 10.1 СП 42.13330.2016;

** - проектная мощность амбулаторно-поликлинических организации определена в соответствии с таблицей 4.1 СП 158.13330.2014 «Здания и помещения медицинских организаций. Правила проектирования».

Данные по наполняемости учреждений образования и здравоохранения указаны в соответствии с письмом Генической Военно-гражданской администрации Херсонской области от 03.08.2023 №2135-01/32.

Постоянное население в границах территории проектирования будет обеспечено всеми социально значимыми учреждениями обслуживания за счет ближайших существующих объектов социальной инфраструктуры г. Геническ, а также за счет их возможного размещения во встроенных помещениях планируемых многоквартирных домов, общей площадью 3758,24 м².

Согласно п. 9.1.1 СП 476.1325800.2020 к социальной инфраструктуре относятся объекты и территории, необходимые для обслуживания населения жилого микрорайона, отвечающие современным социальным, гигиеническим и градостроительным требованиям, в том числе:

- объекты капитального строительства или части таких объектов, предназначенные для размещения предприятий и организаций здравоохранения, образования; предприятий и организаций, связанных с отдыхом и досугом населения; предприятий розничной торговли, общественного питания, спортивно-оздоровительных организаций; учреждений, оказывающих услуги правового и финансово-кредитного характера (юридические консультации, нотариальные конторы, банки);

- благоустроенные участки территории для спортивно-оздоровительных занятий, культурно-досуговых занятий.

При размещении объектов социальной инфраструктуры повседневного и периодического спроса во встроенных, встроенно-пристроенных, пристроенных помещениях жилых зданий необходимо выполнение требований СП 54.13330.2016 и СанПиН 2.1.2.2645-10.

8. ТРАНСПОРТНОЕ ОБСЛУЖИВАНИЕ ТЕРРИТОРИИ

Существующее положение

В настоящее время прилегающая улично-дорожная сеть территории проектирования представлена улицами следующих категорий (классификация улиц принята в соответствии с таблицей 11.1а СП 42.13330.2016 для малого городского населенного пункта):

- Соборной ул. – улица районного значения, две полосы движения, ширина проезжей части 5,5 м.;

Документация по планировке территории (проект планировки территории и проект межевания территории) с целью внесения изменения в проект планировки территории и проект межевания в рамках договоров комплексного развития незастроенной территории, расположенной в границах земельных участков с кадастровыми номерами: 94:05:0000001:4, 94:05:0000001:5.

Том 2

- ул. Парижской Коммуны – улица районного значения, две полосы движения, ширина проезжей части 6-7 м.;
- ул. Курасова – улица в зонах жилой застройки, две полосы движения, ширина проезжей части 9 м.;
- ул. Лободы – улица районного значения, две полосы движения, ширина проезжей части 7 м.;
- Светлой ул. – улица в зонах жилой застройки, две полосы движения, ширина проезжей части 4 м.;
- ул. Степова – улица в зонах жилой застройки, две полосы движения, ширина проезжей части 4 м.

Основное назначение улицы районного значения:

- транспортные и пешеходные связи в пределах жилых районов, выходы на улицы общегородского значения;
- движение регулируемое и саморегулируемое;
- пропуск всех видов транспорта;
- пересечение с дорогами и улицами в одном уровне;
- пешеходные переходы устраиваются в уровне проезжей части;

Основное назначение улицы в зонах жилой застройки - обеспечение непосредственного доступа к зданиям и земельным участкам.

Элементы транспортной системы на рассматриваемой территории не соответствует существующим нормативам, ширина проезжей части не соответствует категориям улиц, на некоторых улицах отсутствуют тротуары, асфальтированное покрытие имеют только ул. Парижской Коммуны, ул. Курасова и ул. Лободы, в связи с чем требуется их реконструкция для приведения к действующим расчетным параметрам.

Транспортное обслуживание рассматриваемой территории осуществляется автобусами. Ближайшие существующие остановочные пункты общественного транспорта расположены на ул. Парижской Коммуны и ул. Курасова, которые охватывают пешеходной доступностью всю территорию проектирования.

Согласно п. 11.24 СП 42.13330.2016, дальность пешеходных подходов до ближайшей остановки общественного пассажирского транспорта допускается принимать не более 500 м.

Проектные решения

В рамках развития улично-дорожной сети в границах проектирования, документацией по планировке территории предлагаются следующие решения:

- реконструкция существующих улиц (Соборной ул., ул. Парижской Коммуны, Светлой ул. и ул. Степова) с приведением расчетных параметров к нормативным (ширины проезжей части, размещение тротуаров);
- строительство продолжения ул. 40-летия Победы от ул. Парижской Коммуны до Соборной ул., как улицы районного значения;
- строительство новой улицы в зонах жилой застройки от продолжения ул. 40-летия Победы до Светлой ул., для обеспечения подъезда транспортных средств и пожарных машин к каждому участку существующей и планируемой застройки;
- реконструкция и строительство проездов внутри планируемых элементов планировочной структуры для обеспечения подъезда к существующей и новой жилой застройке. В конце тупиковых проездов предусмотрены разворотные площадки с размером в плане 15 x 15 м.

Ширина улиц определяется расчетом в зависимости от интенсивности движения транспорта и пешеходов, состава размещаемых в пределах поперечного профиля элементов (проезжих частей, технических полос для прокладки подземных коммуникаций, тротуаров, зеленых насаждений и др.), с учетом санитарно-гигиенических требований и требований гражданской обороны. Ширина

Документация по планировке территории (проект планировки территории и проект межевания территории) с целью внесения изменения в проект планировки территории и проект межевания в рамках договоров комплексного развития незастроенной территории, расположенной в границах земельных участков с кадастровыми номерами: 94:05:0000001:4, 94:05:0000001:5.

улиц в красных линиях принимается, м: для улиц районного значения - 15 – 30 и для местного значения - 10 - 20.

При проектировании новых и реконструкции эксплуатирующийся дорог (ГОСТ Р 52398-2005) одним из главных параметров, используемых в технико-экономических расчетах, является интенсивность движения. Среднегодовая суточная интенсивность движения используется для расчетов дорожной одежды и экономических показателей, а часовая - для расчета пропускной способности дороги, разработки мероприятий по повышению безопасности движения.

Интенсивность транспортных потоков определяется на основе данных визуального или автоматизированного учета движения, полученных в результате экономических обследований (изысканий), а для вновь проектируемых дорог - расчетными методами в соответствии с ОДМ 218.2.020-2012.

В перечень видов инженерных изысканий, необходимых для подготовки документации по планировке территории, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 31.03.2017 №402, экономические изыскания не входят, данный вид работ выполняется на следующем этапе проектирования при подготовке проектной документации.

Основные расчетные параметры улично-дорожной сети в пределах территории проектирования приняты в соответствии с таблицами 11.2а, 11.6, 11.7 СП 42.13330.2016, и представлены ниже в таблице:

Категория улицы	Расчетная скорость движения, км/ч	Ширина полосы движения, м	Число полос движения (суммарно в двух направлениях)	Наименьшая ширина пешеходной части тротуара, м	Центральная разделительная полоса, м	Разделительная полоса между проезжей частью и тротуаром, м
Улицы районного значения	50	3,0 – 3,5	2 - 4	1,5	3,5 / -*	2,0 / -*
Улицы в зонах жилой застройки	40	3,0 – 3,5	2	1,5	—	—
Основной проезд	40	3,0	2	1,0**	—	—

* – в числителе даны значения для нового строительства, в знаменателе - в стесненных условиях и при реконструкции;

** – согласно п. 9.2.13 СП 476.1325800.2020 вдоль проездов следует предусматривать тротуары, ширину которых следует определять расчетом, но не менее 1,5 м. В условиях реконструкции при соответствующем обосновании допускается устраивать тротуар с одной стороны проезда, ширину которого также следует определять расчетом, но принимать не менее 1,5 м.

В условиях реконструкции на улицах местного значения, а также при расчетном пешеходном движении менее 50 чел./ч в обоих направлениях допускается устройство тротуаров и дорожек шириной 1 м.

На улицах местного значения с шириной полосы 3,0 - 3,5 м допускается движение пассажирского транспорта общего пользования при ширине полосы движения, м: 3,0 - подвижного состава малой вместимости (до 20 пассажиров) в малоэтажной застройке; 3,25 - подвижного состава с числом осей не более двух и запрете движения велосипедистов по проезжей части участка улицы; 3,5 - всех типов подвижного состава.

Согласно п. 11.15 СП 42.13330.2016 радиусы закругления бортового камня или кромки проезжей части улиц, следует принимать по расчету, но не менее 6 м, при отсутствии движения допускается принимать 1,0 м. Для общественного транспорта (автобус) радиусы закругления устанавливаются в соответствии с техническими требованиями эксплуатации этих видов транспорта исходя из габаритов имеющегося и перспективного подвижного состава в парке наземного городского пассажирского транспорта общего пользования. Допускается принимать радиусы закруглений бортового камня или кромки проезжей части на основе моделирования траекторий проезда транспортных средств наземного городского пассажирского транспорта общего пользования.

Допускается устраивать подъезды к зданиям и сооружениям без закругления бортового камня в соответствии с СП 396.1325800.

Для улучшения организации движения общественного транспорта в границах рассматриваемой территории, проектом предлагается размещение новых остановок городского пассажирского транспорта на пересечении ул. 40-летия Победы и ул. Парижской Коммуны.

В соответствии с п. 11.25 СП 42.13330.2016 расстояния между остановочными пунктами на линиях общественного пассажирского транспорта в пределах территории населенных пунктов следует принимать с учетом обеспечения доступности застроенных территорий, м: для автобусов - 400 – 600. В стесненных условиях минимальное значение указанного расстояния допускается уменьшать в пределах 20%.

Принятые в проекте планировке территории параметры улиц, ограничивающих планируемые элементы планировочной структуры, подлежат уточнению при подготовке документации по планировке территории для размещения линейных объектов (согласно Постановлению Правительства Российской Федерации от 12.05.2017 № 564) и на стадии архитектурно-строительного проектирования, с учётом сложившейся застройки и границ существующих земельных участков.

Планируемые решения в части перспективного развития транспортной инфраструктуры в границах проектирования представлены на Схеме организации движения транспорта (включая транспорт общего пользования) и пешеходов, схеме организации улично-дорожной сети.

Обеспечение доступа маломобильных групп населения на проектируемой территории

При дальнейшем проектировании на рассматриваемой территории должны быть соблюдены условия для беспрепятственного, безопасного и удобного передвижения маломобильных групп населения с учетом требований СП 42.13330, СП 59.13330:

- покрытие пешеходных дорожек, тротуаров и пандусов предусмотреть из твердых материалов, ровным, шероховатым, без зазоров, не создающим вибрацию при движении, а также предотвращающим скольжение, т.е. сохраняющим крепкое сцепление подошвы обуви, опор вспомогательных средств хождения и колес кресла-коляски при сырости и снеге;
- продольный уклон путей движения, по которому возможен проезд инвалидов на креслах-колясках, не должен превышать 5 %, а поперечный 2 %;
- высоту бордюров по краям пешеходных путей на территории принять не менее 0,05 м;
- ступени наружных лестниц на высоту первого этажа в пределах одного марша предусмотреть одной геометрии (300x150 h) – сплошные ровные без выступов с шероховатой поверхностью;
- боковые края ступеней, не примыкающие к стене, оснастить бортиком и перилами;
- на наружные лестницы и пандусы установить поручни с учетом технических требований к опорным стационарным устройствам по ГОСТ Р 51261;
- лестницы дублировать пандусами или подъемными устройствами;
- при ширине лестниц на основных входах в здание 4,0 м и более дополнительно предусмотреть разделительные поручни;

- при перепаде высот с отметки земли на отметку порога входной группы организовать пандусы шириной 1 м. Пандусы должны иметь нескользящую поверхность и боковой бортик. Высота подъема – 100 мм. Входные площадки при входах должны иметь козырьки и освещение;
- тротуары оборудовать съездами на проезжую часть улиц и проездов;
- разметка места для стоянки автомашины инвалида на кресле-коляске предусмотреть размером 6,0 x 3,6 м, что дает возможность создать безопасную зону сбоку и сзади машины - 1,2 м; места для личного автотранспорта инвалидов желательно размещать вблизи входа в предприятие или в учреждение, доступного для инвалидов, но не далее 50 м.

9. ИНЖЕНЕРНО-ТЕХНИЧЕСКОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ ТЕРРИТОРИИ

9.1 Водоснабжение

В настоящее время в границах территории проектирования существующих застройка имеет подключения к централизованной система водоснабжения. Существующие сети водоснабжения расположены по Соборной ул., ул. Парижской Коммуны, ул. Курасова, Светлой ул., ул. Степова и в продолжении ул. 40-летия Победы.

Водоснабжение с расходом не менее 151,22 м³/сут. (нагрузка может измениться при проектировании объектов) предусматривается от системы централизованного водоснабжения, в соответствии с техническими условиями на подключение (технологическое присоединение) к централизованной системе холодного водоснабжения ГУП Херсонской области «ОБЛВОДОКАНАЛ» №77В от 26.08.2024.

Наружное пожаротушение, согласно СП 8.13130.2020 «Системы противопожарной защиты. Наружное противопожарное водоснабжение. Требования пожарной безопасности», для жилой застройки составит максимальным расходом 15 л/с.

В целях обеспечения пожарной безопасности и бесперебойного водоснабжения планируемой застройки предусматривается кольцевая схема водоснабжения. В связи с отсутствием возможности обеспечения рабочего гидравлического режима подачи воды с учетом нормативной скорости и нормативных гидравлических потерь на объектах централизованных систем холодного водоснабжения для подключения новой застройки, необходимо выполнить следующие мероприятия (предусмотрены в утвержденном проекте планировки):

1. Проложить водопроводную сеть диаметром не менее 300 мм:
 - по ул. 40 лет Победы от пр. Мира до ул. Соборная;
 - по пр. Мира от ул. Лободы до ул. 40 лет Победы;
 - по ул. Соборная от ул. 40 лет Победы до ул. Коллективная;
 - по ул. Ковпака и ул. Лободы от ул. Соборная до пр. Мира.
2. Проложить водопроводную сеть диаметром не менее 200 мм:
 - по ул. Парижской Коммуны от ул. 40 лет Победы до ул. Коллективная;
 - по ул. Коллективная от ул. Соборная до ул. Парижской Коммуны;
 - по ул. Курасова от ул. Лободы до ул. 40 лет Победы.

В соответствии с требованиями главы 15 федерального закона от 22.07.2008 №123-ФЗ противопожарный водопровод принимается объединенным с хозяйственно-питьевым.

Также Проектом при переустройстве водопроводных сетей с увеличением диаметра предусмотрено сохранение подключений существующих потребителей к сетям водоснабжения по существующим схемам.

На следующей стадии освоения территории (при подготовке проектной документации и принятии окончательных планировочных решений, не допускать нарушения защитных (охранных) зон инженерных сетей и иных объектов инженерного обеспечения. В случае необходимости,

Документация по планировке территории (проект планировки территории и проект межевания территории) с целью внесения изменения в проект планировки территории и проект межевания в рамках договоров комплексного развития незастроенной территории, расположенной в границах земельных участков с кадастровыми номерами: 94:05:0000001:4, 94:05:0000001:5.

произвести вынос сетей инженерно-технического обеспечения и сооружений на них с соблюдением охранной зоны.

Проектирование и строительство сетей водоснабжения необходимо выполнить в соответствии с СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», СП 31.13330.2021 «Свод правил. Водоснабжение. Наружные сети и сооружения», СП 129.13330.2019 «Наружные сети и сооружения водоснабжения и канализации» СП 30.13330.2020 «Внутренний водопровод и канализация зданий».

Трубы, арматура, оборудование и материалы, применяемые при устройстве внутренних систем холодного водопровода, должны соответствовать требованиям СП 30.13330.2020 «Внутренний водопровод и канализация зданий», национальных стандартов, санитарно-эпидемиологических норм и других документов, утвержденных в установленном порядке.

Предусмотреть в качестве запорной арматуры задвижки с корпусом из высокопрочного чугуна с обрезиненным клином или поворотные затворы, гарантийным сроком эксплуатации не менее 10 лет, полным сроком службы не менее 50 лет.

При проектировании сетей водоснабжения предусмотреть их прокладку за пределами территорий с повышенной степенью благоустройства и автостоянок. При отсутствии возможности прокладки сетей водоснабжения за пределами территорий с повышенной степенью благоустройства и автостоянок, предусмотреть прокладку сетей водоснабжения в футлярах, каналах, и т.д., позволяющих производить ремонт без нарушения благоустройства.

Рекомендуется предусмотреть мероприятия по предотвращению затопления помещений и территорий в случае аварии на сетях водоснабжения.

Требования к обеспечению соблюдения условий пожарной безопасности и подаче расчетных расходов холодной воды для пожаротушения: определяются в соответствии с СП 8.13130.2020 «Системы противопожарной защиты. Наружное противопожарное водоснабжение. Требования пожарной безопасности», установка пожарных гидрантов и систем внутреннего пожаротушения определяется в соответствии с расчетом.

Пожарные гидранты предусмотреть с корпусом из высокопрочного чугуна. Шток гидранта принять из коррозионностойких сталей. Полный расчетный срок службы ПГ не менее 50 лет, гарантийный срок эксплуатации не менее 10 лет.

Конкретные проектные решения по демонтажу, выносу, переустройству, определению расчетных диаметров сети водопровода, в том числе выполнение гидравлического расчета на пропуск дополнительного расхода, включая нужды пожаротушения, и необходимости перекладки сетей водопровода с увеличением диаметра, будут проработаны на следующих стадиях проектирования.

Принятые проектные решения по подключению планируемой застройки к сетям водоснабжения представлены на Схеме инженерного обеспечения территории.

9.2 Водоотведение

В настоящее время в границах территории проектирования существующая многоквартирная жилая застройка имеет подключения к централизованной система водоотведения. Существующие сети канализации расположены по ул. Парижской Коммуны и ул. Курасова.

Водоотведение хозяйственно-бытовых сточных вод в объеме не менее 122,22 м³/сут. (нагрузка может измениться при проектировании объектов) и поверхностных стоков предусматривается в централизованную систему водоотведения, в соответствии с техническими условиями на подключение (технологическое присоединение) к централизованной системе водоотведения ГУП Херсонской области «ОБЛВОДОКАНАЛ» №77К от 26.08.2024.

В связи с отсутствием резерва пропускной способности централизованной системы водоотведения, подключение новой застройки возможно при условии увеличения пропускной способности Главной канализационной насосной станции по ул. 40 лет Победы, 2а и

Документация по планировке территории (проект планировки территории и проект межевания территории) с целью внесения изменения в проект планировки территории и проект межевания в рамках договоров комплексного развития незастроенной территории, расположенной в границах земельных участков с кадастровыми номерами: 94:05:0000001:4, 94:05:0000001:5.

Том 2

существующих самотечных сетей канализации по ул. 40 лет Победы и ул. Парижской Коммуны, в связи с чем необходимо выполнить следующие мероприятия:

- сброс стоков от планируемых объектов предусмотреть в ГКНС по ул. 40 лет Победы, 2а, с увеличением ее пропускной способности;
- проложить канализационный самотечный коллектор по ул. 40 лет Победы от ул. Парижской Коммуны до ГКНС по ул. 40 лет Победы 2а, диаметром не менее 500 мм;
- проложить канализационный самотечный коллектор по ул. Парижской Коммуны от проектируемых объектов до ул. 40 лет Победы, диаметром не менее 300 мм.

Режим отведения сточных вод: круглосуточный.

Отметки лотков в точке (точках) присоединения к централизованной системе водоотведения: 4,6 м.

При строительстве и реконструкции улично-дорожной сети предусмотреть переустройство сетей водоотведения с соблюдением нормативных расстояний до бортового камня улиц и до ближайших подземных инженерных коммуникаций.

На следующей стадии освоения территории (при подготовке проектной документации и принятии окончательных планировочных решений, не допускать нарушения защитных (охранных) зон инженерных сетей и иных объектов инженерного обеспечения. В случае необходимости, произвести вынос сетей инженерно-технического обеспечения и сооружений на них с соблюдением охранной зоны.

Проектирование и строительство сетей водоотведения необходимо выполнить в соответствии с СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», СП 32.13330.2018. «Свод правил. Канализация. Наружные сети и сооружения», СП 129.13330.2019 «Наружные сети и сооружения водоснабжения и канализации», СП 30.13330.2020 «Внутренний водопровод и канализация зданий».

При отсутствии возможности прокладки сетей водоотведения за пределами территорий с повышенной степенью благоустройства и автостоянок, предусмотреть прокладку сетей водоотведения в футлярах, каналах, и т.д., позволяющих производить ремонт без нарушения благоустройства.

Сточные воды, отводимые в централизованные системы водоотведения, не должны содержать загрязняющие вещества, запрещенные к сбросу в централизованную систему водоотведения, по перечню согласно приложению №2 «Правил холодного водоснабжения и водоотведения», утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 29.07.2013 № 644 и вещества, запрещенные к применению в Российской Федерации, в том числе ратифицированными Российской Федерацией международными нормативными правовыми актами.

Состав и свойства сточных вод, принимаемых (отводимых) в централизованные системы водоотведения, должны соответствовать нормативным показателям общих свойств сточных вод и допустимым концентрациям загрязняющих веществ в сточных водах, допущенных к сбросу в централизованную систему водоотведения, предусмотренным приложением № 3 «Правил холодного водоснабжения и водоотведения», утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 29.07.2013 №644.

Реализация планируемых мероприятий по водоотведению поверхностных сточных вод на рассматриваемой территории возможна при условии:

- соблюдения вертикальной планировки и организации дождевого стока для предотвращения зон застоя;
- строительства сооружений по приему и отводу поверхностного стока в первую очередь, до начала строительства основных зданий и сооружений.

Конкретные проектные решения по подключению жилых домов, определению расчетных диаметров канализационных сетей, а также организации сброса поверхностных и дренажных

Документация по планировке территории (проект планировки территории и проект межевания территории) с целью внесения изменения в проект планировки территории и проект межевания в рамках договоров комплексного развития незастроенной территории, расположенной в границах земельных участков с кадастровыми номерами: 94:05:0000001:4, 94:05:0000001:5.

сточных вод с территории проектирования будут разработаны на следующих стадиях проектирования.

Принятые проектные решения по подключению планируемой застройки к сетям водоотведения представлены на Схеме инженерного обеспечения территории.

9.3 Теплоснабжение

В настоящее время территория проектирования попадает в зону централизованного теплоснабжения. Существующие тепловые сети расположены по ул. Парижской Коммуны и ул. Курасова.

Расход тепла проектируемой застройки будет определен по укрупненным показателям, на основании минимального удельного показателя расхода тепла согласно СП 124.13330.2012 «Тепловые сети. Актуализированная редакция СНиП 41-02-2003», при расчетной температуре наружного воздуха $t = -13^{\circ}\text{C}$.

Теплоснабжение от новой газовой котельной, планируемой к размещению в границах зоны планируемого размещения объектов капитального строительства квартала 1 (нагрузка уточняется при проектировании объектов).

При дальнейшем проектировании и строительстве зданий и сооружений, необходимо учитывать размер охранной зоны тепловой сети, установленной Типовыми правилами охраны коммунальных тепловых сетей, утвержденными приказом Минстроя России от 17.08.92 №197.

Прокладка тепловых сетей к планируемым потребителям предусматривается в двухтрубном исполнении расчетного диаметра и осуществляется в зеленых зонах подземно, бесканально, в непроходных каналах и футлярах только на углах поворота трассы и при пересечении проезжих частей улиц и проездов.

В соответствии с п. 9.3 СП 124.13330.2012 «Тепловые сети. Актуализированная редакция СНиП 41-02-2003», при выборе трассы допускается пересечение жилых и общественных зданий транзитными водяными тепловыми сетями с диаметрами теплопроводов до Ду 600 включительно и рабочим давлением $P_{\text{р}} < 1,6$ МПа при условии выполнения мероприятий в соответствии с приложением Д (таблица Д.1).

Устройство пристенных или пристроенных к фундаменту здания каналов, а также каналов над подземными частями зданий для размещения трубопроводов всех диаметров допускается при соблюдении требований раздела 6 (см. п. 6.4) СП 124.13330.2012 и применении мероприятий в соответствии с приложением Д (таблица Д.1). Устройство пристенных каналов ниже подошвы фундамента не допускается.

Решения по подключению проектируемых зданий являются предварительными и могут быть уточнены после получения технических условий на подключение, а также выполнения гидравлического расчета проектируемых потребителей территории на последующих стадиях проектирования.

9.4 Газоснабжение

В настоящее время территория проектирования частично газифицирована, существующие потребители преимущественно расположены вдоль ул. Курасова, Светлой ул. и ул. Степова. Система газоснабжения района принята двухступенчатой по давлению и представлена газопроводами среднего (до 0,3 МПа) и низкого (до 0,005 МПа) давлений. Газ среднего давления по газопроводам подается к пунктам редуцирования газа, где происходит снижение со среднего давления на низкое. Далее газ низкого давления поступает непосредственно к потребителям.

Газоснабжение планируется предусматривать от системы централизованного газораспределения, в соответствии с техническими условиями на подключение (технологическое присоединение) газоиспользующего оборудования и объектов капитального строительства к сетям газораспределения ГУП «Херсоноблгаз», либо от «Херсонгаз» филиал ООО «ЧМНГ».

Документация по планировке территории (проект планировки территории и проект межевания территории) с целью внесения изменения в проект планировки территории и проект межевания в рамках договоров комплексного развития незастроенной территории, расположенной в границах земельных участков с кадастровыми номерами: 94:05:0000001:4, 94:05:0000001:5.

Том 2

Величина максимального часового расхода газа (мощности) газоиспользующего оборудования (подключаемого газоиспользующего оборудования) будет рассчитана при проектировании.

Переустройство существующих и прокладку новых газопроводов выполнить с учетом требований, предусмотренных СП 62.13330.2011* «Газораспределительные системы» Актуализированная редакция СНиП 42-01-2002» (п 5.5, Приложение В). В местах пересечения с проезжей частью улично-дорожной сети и с подземными сетями инженерно-технического обеспечения прокладку подземного газопровода следует предусмотреть в защитном футляре и с соблюдением минимальных отступов от бордюрного камня улицы.

Расстояние по вертикали (в свету) между газопроводом (футляром) и подземными сетями инженерно-технического обеспечения и сооружениями в местах их пересечений рекомендуется принимать согласно Приложению В СП 62.13330.2011* «Газораспределительные системы» (фрагмент таблицы представлен ниже).

Минимальные расстояния от подземных (наземных с обвалованием) газопроводов

№ п/п	Наименование	Минимальные расстояния по горизонтали (в свету), м, при давлении в газопроводе, МПа, включительно	
		до 0,005	св. 0,005 до 0,3
1	Водопровод, напорная канализация	1,0	1,0
2	Самотечная бытовая канализация (дождевая)	1,0	1,5
3	Тепловые сети:		
3.1	от наружной стенки канала, тоннеля	2,0	2,0
3.2	от оболочки бесканальной прокладки	1,0	1,0
4	Газопроводы давлением газа до 1,2 МПа включ. (природный газ); до 1,6 МПа включ. (СУГ):		
4.1	при совместной прокладке в одной траншее	0,4	0,4
4.2	при параллельной прокладке	1,0	1,0
5	Силовые кабели напряжением до 35 кВ; 110-220 кВ	1,0	1,0
6	Кабели связи	1,0	1,0
7	Фундаменты зданий и сооружений до газопроводов условным проходом, мм:		
7.1	до 300	2,0	4,0
7.2	св. 300	2,0	4,0
8	Магистральные улицы и дороги (от бордюрного камня)	1,5	1,5
9	Фундаменты опор воздушных линий электропередачи напряжением:		
	до 1 кВ	1,0	1,0
	св. 1 до 35 кВ	5,0	5,0

Для подземных газопроводов, прокладываемых в стесненных условиях, расстояния, указанные в приложении В, допускается сокращать не более чем на 50% при прокладке в обычных условиях и не более 25% - в особых природных условиях.

Документация по планировке территории (проект планировки территории и проект межевания территории) с целью внесения изменения в проект планировки территории и проект межевания в рамках договоров комплексного развития незастроенной территории, расположенной в границах земельных участков с кадастровыми номерами: 94:05:0000001:4, 94:05:0000001:5.

Окончательный вариант прохождения трассы газопроводов среднего давления, проектные решения по прокладке и определению диаметров намечаемых газопроводов будут прорабатываться на последующих стадиях проектирования при подготовке проектной и рабочей документации. Диаметры газопроводов должны быть подобраны с учетом обеспечения газоснабжения всех потребителей в часы максимального потребления, в соответствии с требованиями СП 42-101-2003 «Общие положения по проектированию и строительству газораспределительных систем из металлических и полиэтиленовых труб», после выполнения гидравлического расчета газопровода.

Границы охранных зон газораспределительных сетей устанавливаются на основании Правил охраны газораспределительных сетей, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации № 878 от 20.11.2000:

- вдоль трасс наружных газопроводов – в виде территории, ограниченной условными линиями, проходящими на расстоянии 2 метров с каждой стороны газопровода;
- вдоль трасс подземных газопроводов из полиэтиленовых труб при использовании медного провода для обозначения трассы газопровода – в виде территории, ограниченной условными линиями, проходящими на расстоянии 3 метров от газопровода со стороны провода и 2 метров – с противоположной стороны.

Все предлагаемые планировочные решения приняты с учетом соблюдения охранных зон от газораспределительных сетей.

Строительство сооружений системы газоснабжения на рассматриваемой территории должно осуществляться специализированными строительно-монтажными организациями по проектной документации, разработанной на отдельные объекты или участки газопроводов, в соответствии с требованиями СП 62.13330.2011 «Газораспределительные системы» и других нормативных документов. Используемые в проектах газовое оборудование и материалы, в том числе и иностранного производства, должны быть сертифицированы на соответствие требованиям правил безопасности и иметь Разрешение Ростехнадзора Российской Федерации на его применение.

9.5 Электроснабжение

Рассматриваемая территория охвачена централизованной системой электроснабжения, подача питания потребителям осуществляется по распределительной сети воздушно-кабельного исполнения, работающей на напряжении 10 кВ.

Электроснабжение с электрической мощностью не менее 1500 кВт предусматривается от системы централизованного электроснабжения, после строительства новой ПС от ГУП «Херсоноблэнерго».

На территории предусматривается размещение двух трансформаторных подстанций.

Для резервирования мощности с целью технологического присоединения энергопринимающих устройств к сетям ГУП «Херсоноблэнерго», а также для разработки проектной документации, необходимо владельцу (арендатору) объекта подать в адрес ГУП «Херсоноблэнерго» заявку и заключить договор об осуществлении технологического присоединения.

9.6 Сети связи

В рамках развития рассматриваемой территории, проектом планировки предусматривается переустройство участков существующих кабельных линий связи из границ образуемых земельных участков новой жилой застройки.

На следующем этапе проектирования для выполнения работ по переустройству сетей связи, необходимо получить в установленном порядке технические условия о возможности переустройства (выноса) сетей связи от владельца сети. В соответствии с п. 17 «Правил охраны линий и сооружений связи Российской Федерации», утвержденных Постановлением

Документация по планировке территории (проект планировки территории и проект межевания территории) с целью внесения изменения в проект планировки территории и проект межевания в рамках договоров комплексного развития незастроенной территории, расположенной в границах земельных участков с кадастровыми номерами: 94:05:0000001:4, 94:05:0000001:5.

Том 2

Правительства Российской Федерации от 09.06.1995 №578, пунктом 4 статьи 6 Федерального закона «О связи» перенос сооружений связи, связанный с новым строительством, реконструкцией, осуществляются заказчиком (застройщиком) в соответствии с государственными стандартами и техническими условиями, устанавливаемыми владельцами сетей и средств связи с возмещением оператору связи расходов, связанных с таким переносом.

Объекты связи должны быть вынесены (вновь построены) в соответствии с Руководством по строительству линейных сооружений местных сетей связи, нормами технологического проектирования РД.45-120-2000, Правилами технической эксплуатации сооружений ГТС, нормативной документацией собственника и Министерства связи Российской Федерации, согласно рабочего проекта и других норм действующего законодательства.

В соответствии с Правилами охраны линий и сооружений связи Российской Федерации, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 09.06.1995 №578, необходимо:

1) На производство всех видов работ, связанных с вскрытием грунта в охранной зоне линии связи (за исключением вспашки на глубину не более 0,3 метра) на принадлежащем юридическому или физическому лицу земельном участке, заказчиком (застройщиком) должно быть получено письменное согласие от предприятия, в ведении которого находится эта линия связи или линия радиодификации;

2) Раскопку грунта в пределах охранной зоны подземной кабельной линии связи допускается только с помощью лопат, без резких ударов. Пользоваться ударными инструментами (ломами, кирками, клиньями и пневматическими инструментами) запрещается;

3) Юридическим и физическим лицам, ведущие хозяйственную деятельность на земельных участках, по которым проходят линии связи:

а) принимать все зависящие от них меры, способствующие обеспечению сохранности этих линий;

б) обеспечивать техническому персоналу беспрепятственный доступ к этим линиям для ведения работ на них (при предъявлении документа о соответствующих полномочиях).

В пределах охранных зон без письменного согласия и присутствия представителей предприятий, эксплуатирующих линии связи, юридическим и физическим лицам запрещается:

а) осуществлять всякого рода строительные, монтажные и взрывные работы, планировку грунта землеройными механизмами (за исключением зон песчаных барханов) и земляные работы (за исключением вспашки на глубину не более 0,3 метра);

б) производить геолого-съёмочные, поисковые, геодезические и другие изыскательские работы, которые связаны с бурением скважин, шурфованием, взятием проб грунта, осуществлением взрывных работ;

в) производить посадку деревьев, располагать полевые станы, содержать скот, складировать материалы, корма и удобрения, жечь костры, устраивать стрельбища;

г) устраивать проезды и стоянки автотранспорта, тракторов и механизмов, провозить негабаритные грузы под проводами воздушных линий связи и линий радиодификации, строить каналы (арыки), устраивать заграждения и другие препятствия;

е) производить строительство и реконструкцию линий электропередач, радиостанций и других объектов, излучающих электромагнитную энергию и оказывающих опасное воздействие на линии связи и линии радиодификации;

ж) производить защиту подземных коммуникаций от коррозии без учета проходящих подземных кабельных линий связи.

Юридическим и физическим лицам запрещается производить всякого рода действия, которые могут нарушить нормальную работу линий связи, в частности:

а) производить снос и реконструкцию зданий и мостов, осуществлять переустройство коллекторов, где проложены кабели связи, установлены столбы воздушных линий связи и линий

Документация по планировке территории (проект планировки территории и проект межевания территории) с целью внесения изменения в проект планировки территории и проект межевания в рамках договоров комплексного развития незастроенной территории, расположенной в границах земельных участков с кадастровыми номерами: 94:05:0000001:4, 94:05:0000001:5.

Том 2

радиофикации, размещены технические сооружения радиорелейных станций, кабельные ящики и распределительные коробки, без предварительного выноса заказчиками (застройщиками) линий и сооружений связи, линий и сооружений радиофикации по согласованию с предприятиями, в ведении которых находятся эти линии и сооружения;

б) производить засыпку трасс подземных кабельных линий связи, устраивать на этих трассах временные склады, стоки химически активных веществ и свалки промышленных, бытовых и прочих отходов, ломать замерные, сигнальные, предупредительные знаки и телефонные колодцы;

в) открывать двери и люки необслуживаемых усилительных и регенерационных пунктов (наземных и подземных) и радиорелейных станций, кабельных колодцев телефонной канализации, распределительных шкафов и кабельных ящиков, а также подключаться к линиям связи (за исключением лиц, обслуживающих эти линии);

г) огораживать трассы линий связи, препятствуя свободному доступу к ним технического персонала;

д) самовольно подключаться к абонентской телефонной линии и линии радиофикации в целях пользования услугами связи;

е) совершать иные действия, которые могут причинить повреждения сооружениям связи и радиофикации (повреждать опоры и арматуру воздушных линий связи, обрывать провода, набрасывать на них посторонние предметы и другое).

Окончательные проектные решения по прокладке и трассировке подземных кабельных линий связи будут проработаны на стадии архитектурно-строительного проектирования.

10. ВЕРТИКАЛЬНАЯ ПЛАНИРОВКА И ИНЖЕНЕРНАЯ ПОДГОТОВКА ТЕРРИТОРИИ

Инженерная подготовка включает комплекс мероприятий, направленных на обеспечение пригодности территории для строительства и её защиты от неблагоприятных природных явлений. Мероприятия инженерной подготовки по их характеру и особенностям осуществления делят на две группы: общие и специальные.

В рамках настоящего проекта рассмотрены общие мероприятия инженерной подготовки территории, к которым относят вертикальную планировку, организацию отвода поверхностного стока дождевых и талых вод. Они являются обязательными на территориях с различными природными условиями.

Другие необходимые в ряде случаев специальные мероприятия инженерной подготовки, к которым относят такие явления, как затопление во время половодий и паводков, подтопление грунтовыми водами или нарушение рельефа в результате оползней, карста, эрозии, берегов, возникновения селей и снежных лавин, сейсмическая активность, будут рассматриваться при подготовке проектной документации, после выполнения полного комплекса инженерных изысканий.

Вертикальная планировка – важный элемент инженерной подготовки территории, она имеет большое значение в создании необходимых условий для застройки территорий, предназначенная привести естественный рельеф в состояние, соответствующее наиболее благоприятным условиям для общего планировочного решения. При помощи вертикальной планировки рельеф местности приспособляют для строительства улично-дорожной сети, решают частные задачи по высотному расположению отдельных зданий и сооружений, обеспечивают нормальный отвод поверхностных вод с осваиваемой территории.

При разработке схемы вертикальной планировки и инженерной подготовки территории приняты следующие основные положения:

- схема планировки кварталов, размещение объектов застройки;
- директивные (проектные) отметки поверхности по осям проезжих частей улично-дорожной сети, в местах пересечения улиц и проездов и в местах перелома продольного профиля,

Документация по планировке территории (проект планировки территории и проект межевания территории) с целью внесения изменения в проект планировки территории и проект межевания в рамках договоров комплексного развития незастроенной территории, расположенной в границах земельных участков с кадастровыми номерами: 94:05:0000001:4, 94:05:0000001:5.

Том 2

принимались из условия самотечного отвода поверхностных вод при $i_{\min} = 3 \div 5\%$ и что рабочая отметка (разница между красной и черной отметками) не должна превышать 0,5 м, чтобы не заваливать объемы земляных работ.

Основные проектные решения приняты по следующим мероприятиям:

- вертикальная планировка территории;
- организация поверхностного стока;
- рекультивация.

Вертикальная планировка

Основным мероприятием по предотвращению формирования переувлажнения территории является качественная вертикальная планировка и отвод поверхностных вод. Быстрый отвод атмосферных осадков с крыш зданий и прилегающих территорий будет осуществляться с помощью вертикальной планировки.

За основу вертикальной планировки территории приняты директивные отметки транспортной системы. При этом обеспечиваются нормальные условия для движения транспорта и отвода дождевых и талых вод. Реализация застройки предполагает сбор и отвод поверхностного и дренажного стока с осваиваемой территории с использованием самотечной дождевой канализации закрытого типа, планируемой к размещению вдоль улиц и проездов. Очистка поверхностных и дренажных стоков предусматривается на городских очистных сооружениях.

Перед проведением вертикальной планировки на участках размещения сооружений и строений необходимо производить срезку растительного грунта, снос, демонтаж и вывоз строительных отходов существующей застройки. До выполнения мероприятий по вертикальной планировке должны быть выполнены работы по демонтажу зеленых насаждений. Для сокращения объемов земляных работ на без уклоновых участках улично-дорожной сети следует проектировать пилообразный профиль.

Окончательный вариант мероприятий по подготовке территории должен быть выполнен на основании анализа инженерно-геологических, гидрогеологических условий и материалов по экологическому состоянию почв рассматриваемой территории, в результате которых проектируемая территория будет защищена от присадочных явлений, нарушения режима грунтовых вод, образования заболоченных участков и загрязнения почв и грунтовых вод.

Рекультивация территории

При производстве земляных работ извлекаемые загрязненные грунты (при наличии) должны быть вывезены на полигон ТБО. При благоустройстве территории для подсыпки должны применяться чистые грунты.

При проектировании системы поверхностного водоотведения на указанной и смежных территориях, необходимо выполнить соответствующие гидрологические и гидравлические расчеты с учётом принятых планировочных решений, системы водоотведения с территории застройки и смежных территорий, возможного водоприемника, изменения коэффициента стока (при изменении поверхности на твердое покрытие), максимального расхода воды в водоотводящих устройствах.

При строительстве новых объектов необходимо будет провести мероприятия по рекультивации и санации почвы. Обследование почвы позволит определить какое количество избыточного грунта, необходимо будет вывезти на ТБО, а какое можно использовать для подсыпки сооружений и благоустройства территории.

Запланированные мероприятия по организации системы водоотведения осваиваемой территории позволят защитить почву и грунтовые воды от загрязнения.

11. СБОР БЫТОВЫХ ОТХОДОВ

Система санитарной очистки и уборки территорий населенных мест должна предусматривать рациональный сбор, быстрое удаление, надежное обезвреживание и

Документация по планировке территории (проект планировки территории и проект межевания территории) с целью внесения изменения в проект планировки территории и проект межевания в рамках договоров комплексного развития незастроенной территории, расположенной в границах земельных участков с кадастровыми номерами: 94:05:0000001:4, 94:05:0000001:5.

Том 2

экономически целесообразную утилизацию бытовых отходов (хозяйственно-бытовых), в том числе пищевых отходов из жилых зданий, уличного мусора и смета и других бытовых отходов, скапливающихся на территории населенного пункта.

Объектами очистки являются: территории земельных участков, улицы и проезды, места общего пользования и места отдыха.

Для определения числа устанавливаемых мусоросборников (контейнеров) следует исходить из численности населения, пользующегося мусоросборниками, нормы накопления отходов, сроков хранения отходов. Расчетный объем мусоросборников должен соответствовать фактическому накоплению отходов в периоды наибольшего их образования.

Обезвреживание твёрдых и жидких бытовых отходов необходимо производить механизированным способом по договору со специализированными организациями, на специально отведённых участках ТБО или специальных сооружениях по обезвреживанию и переработке.

В таблице 9 представлен расчет накопления коммунальных отходов.

Таблица 9

Расчёт накопления коммунальных отходов					
№ участка	Наименование объекта капитального строительства	Расчетная единица	Норма кол-ва твердых коммунальных отходов, чел./год		Кол-во твердых отходов
			кг	л	
От существующей и планируемой застройки					
—	Общее количество по населенному пункту с учетом общественных зданий	674 чел.	300	1500	202200 кг/ год 1011000 л/ год
С территории общего пользования					
Всего по территории:					202200 кг/ год 1011000 л/ год

Согласно приложению К СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» нормы накопления крупногабаритных коммунальных отходов следует принимать в размере 5% в составе приведенных выше значений твердых коммунальных отходов.

Отсюда количество крупногабаритных коммунальных отходов на данной территории составит:

$$202200 \cdot 0,05 = 10\,110 \text{ кг/год и } 1011000 \cdot 0,05 = 50\,550 \text{ л/год.}$$

В таблице 10 представлен расчет числа устанавливаемых мусоросборников (контейнеров).

Таблица 10

Расчет числа устанавливаемых мусоросборников (контейнеров)			
№ участка	Наименование объекта капитального строительства	Кол-во бытовых отходов	Количество контейнеров объемом 360 л
—	Планируемая застройка		Не менее 7
Всего по территории:			Не менее 7

В границах проектирования выделены пять специальных площадок для установки контейнеров твердых коммунальных отходов. При размещении контейнерных площадок обязательным условием является соблюдение расстояния не менее 20 м до жилых зданий, детских игровых площадок, мест отдыха и занятий спортом. Размер площадок рассчитывается на установку необходимого числа контейнеров, но не более 5 шт.

В соответствии с современными требованиями к организации санитарной очистки на территории проектирования должны быть предусмотрены специальные заасфальтированные или забетонированные контейнерные площадки общей площадью 16-56 м².

Каждая площадка должна быть открытой, с водонепроницаемым покрытием и ограждена с трех сторон. Площадку следует располагать таким образом, чтобы к ней был возможен свободный проезд грузового автотранспорта. Кратность вывоза отходов при температуре плюс 4⁰С и ниже – 1 раз в 3 дня, при температуре плюс 5⁰С и выше – ежедневно.

12. ПЕРЕЧЕНЬ МЕРОПРИЯТИЙ ПО ОХРАНЕ ОКРУЖАЮЩЕЙ СРЕДЫ

Мероприятия по снижению воздействия на животный и растительный мир

На участке предполагаемого строительства, по данным Генической Военно-гражданской администрации Херсонской области (письмо №2807-01/32 от 22.09.2023):

- места массового обитания редких и охраняемых видов растений, грибов и животных, в том числе занесенных в Красные книги Российской Федерации и субъектов Российской Федерации, отсутствуют;
- ключевые орнитологические территории, отсутствуют.
- водно-болотные угодья, отсутствуют.
- места обитания, период и пути миграции охотничьих (промысловых) животных, период уязвимости животных, места размножения и кормовые угодья, отсутствуют.
- данные о видовом составе и плотности населения охотничьих животных в Генической ВГА Херсонской области отсутствуют.

По причине расположения территории в границах населенного пункта, появление здесь диких животных, «краснокнижных» видов маловероятно вследствие фактора беспокойства (появление людей, шумовой эффект, содрогание почвы и т.д.).

Основные виды воздействия новой застройки связаны с проведением строительных работ и усилением антропогенной нагрузки на растительность и животный мир:

- отчуждение территории при строительстве;
- загрязнение компонентов среды химическими веществами и т.п.;
- шумовые, световые и электромагнитные виды воздействий.

Животные, обитающие на этой территории, в значительной степени адаптировались к антропогенному воздействию, в связи с этим, можно сделать вывод, что при проведении работ по строительству и дальнейшей эксплуатации зданий не будет происходить нарушений путей естественной миграции птиц и животных, прямого изъятия и ухудшения их кормовой базы; уменьшения их популяций и прочих воздействий на зооценоз.

Предложения по мероприятиям по охране и рациональному использованию растительного и животного мира включают:

- проведение строительно-монтажных работ в границах, строго отведенных под строительство;
- применение строительных машин и механизмов, имеющих минимально возможное удельное давление ходовой части на подстилающие грунты;
- заправка автотранспорта в строго отведенных местах, которые обеспечены емкостями для сбора отработанных ГСМ;
- использование только исправной техники;
- запрет выжигания растительности;
- применение материалов, не оказывающих вредного воздействия на флору и фауну
- обеспечение своевременной уборки строительного и бытового мусора с территории и ликвидации свалок;
- проведение рекультивационных работ на нарушенных участках;

- установка предупредительных знаков в местах движения строительной техники и транспорта;
- предупреждение разливов горюче-смазочных материалов, топлива и других загрязняющих жидкостей и исключение попадания их на рельеф и в водоемы;
- обеспечение пожарной безопасности;
- своевременное благоустройство территории с восстановлением плодородного слоя почвы;
- при проведении проектируемых работ необходимо оптимизировать во времени использование наиболее шумной техники;
- сохраняемую растительность на участке необходимо оградить от негативного воздействия.

С учетом не продолжительного периода работ и запланированным благоустройством нарушенных территорий, воздействие объектов на животный и растительный мир не приведет к существенному нарушению равновесия существующей экосистемы.

На дальнейших стадиях проектирования при разработке проектной документации будет необходимо учесть возможный ущерб, который может быть причинён объектам животного мира и среде их обитания вследствие уничтожения почвенных беспозвоночных животных при уничтожении почвы, подстилки (в составе почвы), а также вследствие запечатывания почвы и подстилки, иных местообитаний беспозвоночных животных.

При оценке ущерба следует руководствоваться Методикой исчисления размера вреда, причинённого объектам животного мира, занесённым в Красную книгу Российской Федерации, а также иным объектам животного мира, не относящимся к объектам охоты и рыболовства и среде их обитания, утверждённой Приказом Министерства природных ресурсов и экологии Российской Федерации от 28.04.2008 № 107 и Методикой исчисления размера вреда, причинённого охотничьим ресурсам, утверждённой Приказом Министерства природных ресурсов и экологии Российской Федерации от 08.12.2011 № 948.

Регулирует отношения в области охраны и использования объектов животного мира Федеральный закон от 24.04.1995 № 52-ФЗ «О животном мире» (ст.22, ст.24, ст.28). Любая деятельность, влекущая за собой изменения среды обитания объектов животного мира и ухудшение условий их размножения, нагула, отдыха и путей миграции должна осуществляться с соблюдением требований, обеспечивающих охрану животного мира. 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, а также по обеспечению неприкосновенности защитных участков территорий и акваторий. Действия, которые могут привести к гибели, сокращению численности или нарушению среды обитания объектов животного мира, занесенных в Красные книги, не допускаются. Юридические лица и граждане, осуществляющие хозяйственную деятельность на территориях и акваториях, где обитают животные, занесенные в Красные книги, несут ответственность за сохранение и воспроизводство этих объектов животного мира в соответствии с законодательством Российской Федерации и законодательством субъектов Российской Федерации.

Также при размещении, проектировании, строительстве и эксплуатации транспортных магистралей целесообразно руководствоваться Постановлением Правительства РФ от 13.08.1996 № 997 «Об утверждении требований по предотвращению гибели объектов животного мира при осуществлении производственных процессов, а также при эксплуатации транспортных магистралей, трубопроводов, линий связи и электропередачи».

В дальнейшем, при разработке проектной документации будет необходимо соблюсти все установленные действующим законодательством требования по сохранению объектов животного мира и среды их обитания, а также возмещения возможного ущерба от проектирования, строительства и эксплуатации транспортных магистралей для чего будет необходимо

Документация по планировке территории (проект планировки территории и проект межевания территории) с целью внесения изменения в проект планировки территории и проект межевания в рамках договоров комплексного развития незастроенной территории, расположенной в границах земельных участков с кадастровыми номерами: 94:05:0000001:4, 94:05:0000001:5.

Том 2

предусмотреть полный комплекс мероприятий по охране объектов растительного и животного мира и среды их обитания.

Мероприятия по предотвращению загрязнения атмосферного воздуха

Информация о фоновых концентрациях загрязняющих веществ в Генической Военно-гражданской администрации Херсонской области отсутствует (письмо № 2806-01/32 от 22.09.2023).

Основным видом воздействия новой застройки на состояние воздушного бассейна на стадии строительства и эксплуатации являются загрязнение атмосферного воздуха выбросами загрязняющих веществ.

Загрязнение атмосферного воздуха происходит в результате поступления в него:

- испарения или ветрового сноса с мест хранения исходного сырья и материалов;
- продуктов сгорания различных типов топлива;
- выхлопных газов строительной техники и автотранспорта;
- пыли из узлов погрузки, разгрузки и сортировки сыпучих строительных материалов, топлива и т.п.;

При работе двигателей внутреннего сгорания автотранспорта в атмосферный воздух будут выделяться оксиды азота, углерод чёрный (сажа), серы диоксид, углерода оксид, бензин нефтяной и керосин.

К мероприятиям, препятствующим поступлению в атмосферный воздух или образованию в нем вредных веществ в концентрациях, превышающих установленные гигиенические и экологические нормативы качества атмосферного воздуха, относятся:

- размещение проектируемых объектов инженерной и транспортной инфраструктуры на нормативных расстояниях от защищаемых объектов;
- планировочное решение, учитывающее условия аэрации;
- максимальное сохранение зеленых насаждений, обеспечение компенсационного озеленения, благоустройство территории;
- полив проездов в жаркое время года в целях улучшения микроклимата;
- уборка уличных проездов уборочными машинами для сокращения запыленности воздуха и уменьшения загрязнений;
- движение транспорта и строительной техники только по постоянной дороге и в пределах временного осевого проезда;
- применение технически исправных машин и механизмов с отрегулированной топливной арматурой;
- использование строительно-дорожной техники, характеризующейся наименьшими показателями эмиссии загрязняющих веществ в атмосферу;
- отключение двигателей строительной техники в период простоя или технического перерыва;
- исключение ремонта и обслуживания машин, а также их заправки на территории стройплощадки;
- проверку соответствия содержания окиси углерода в отработанных газах следует проводить на предприятиях, эксплуатирующих строительную и транспортную технику, после ремонта или регулировки системы питания двигателя;
- исключение сжигания отходов на строительных площадках.

Мероприятия по снижению воздействия на почву, поверхностные и грунтовые воды

Негативное воздействие на почвенный покров может быть оказано при ненадлежащем ведении строительных работ в результате засорения и загрязнения строительной площадки и прилегающей территории отходами и горюче-смазочными материалами. По окончании

строительства все указанные выше нарушения должны быть ликвидированы благодаря мероприятиям по благоустройству.

Для предотвращения загрязнения почв, поверхностных и подземных вод на территории проектирования предусматриваются следующие мероприятия:

- устройство дорог, пешеходных дорожек из плиточного покрытия, обустройство газонов;
- планировка территории, обеспечивающая организованный сбор атмосферных осадков;
- очистка масложиродержащих сточных вод с помощью специального оборудования;
- покрытие газонной решеткой для обеспечения проезда спецтехники;
- организация уборки снега с территории проездов;
- организация мест для сбора и временного хранения отходов с их последующим вывозом в соответствии с санитарными нормами и правилами, применение на стройплощадках контейнеров для сбора бытового мусора, а также биотуалетов, исключающих попадание стоков в почву;
- соблюдение правил хранения отходов;
- соблюдение требований периодичности вывоза отходов;
- заключение договоров с лицензированными организациями по транспортировке и утилизации отходов, о сервисном обслуживании очистных установок;
- ведение всех строительных работ на строго отведенных участках;
- техническое обслуживание, заправку и слив ГСМ строительных машин и механизмов производить в местах, оборудованных специальными устройствами, обеспечивающими безопасность окружающей среды. Заправку автомобилей и других самоходных машин топливом и маслами производить на стационарных базах;
- нахождение дорожных машин и оборудования на объекте только на протяжении периода производства соответствующих работ. Не допускается хранение на приобъектных площадках неиспользуемых, списанных или подлежащих ремонту в стационарных условиях машин или их частей и агрегатов;
- использование для озеленения грунта чистой категории.

Сразу после окончания строительства, необходимо провести комплекс рекультивационных мероприятий по восстановлению нарушенных земель: техническая и биологическая рекультивация. Техническая рекультивация представляет собой очистку территории от строительного мусора, планировку территории, восстановление плодородного слоя почвы. Биологическая рекультивация предусматривает внесение минеральных и органических удобрений, восстановление растительности.

На дальнейших стадиях проектирования при разработке проектной документации будет необходимо предусмотреть водоохранные мероприятия, направленные на то, чтобы все сооружения и устройства для приема сточных вод были обеспечены средствами предотвращения попадания загрязняющих веществ в подземные воды при повседневной эксплуатации и при аварийных ситуациях.

Комплекс водоохраных мероприятий включает средства инженерной защиты, обеспечивающие исключение попадания загрязнений на рельеф, в грунт и водные объекты, в том числе:

- устройство канализационных сетей для организованного сбора и транспортировки сточных вод и исключения аварийных сбросов;
- укладка подземных канализационных сетей на утрамбованное дно с тщательной заделкой стыков труб и герметизацией мест соединения с канализационными колодцами;
- гидроизоляция и герметизация подземных сооружений, исключающая попадание загрязнений в грунт.

Проектом в границах проектирования предусмотрена общесплавная система водоотведения, отводящая хозяйственно-бытовые и поверхностные стоки.

Данные технические решения позволят исключить возможность загрязнения поверхностных и подземных вод при нормальной работе и свести к минимуму вероятность их загрязнения при аварийных ситуациях.

Для исключения загрязнения окружающей среды, в особенности грунтовых вод, поверхностными сточными водами на период строительства объекта необходимо предусмотреть:

- оснащение строительной бригады ёмкостями для сбора отработанных горюче-смазочных материалов;
- организацию мойки колес «Мойдодыр» с замкнутым циклом оборота воды. Мойку колес строительной техники и автотранспорта организовать в специально отведенных местах, оборудованных грязеуловителями; осадок от мойки автотранспорта вывозить на полигон ТБО;
- для размещения, сбора и складирования производственных и твёрдых бытовых отходов специальные контейнеры с последующим вывозом на лицензированные полигоны;
- использование водонепроницаемых твердых покрытий на проездах и стоянках для машин и строительной техники;
- заправку техники осуществлять только на территориях АЗС.

Мероприятия по предотвращению вредного физического воздействия на атмосферный воздух

Основными источниками физического воздействия от проектируемой застройки являются шум (на период строительства) и электромагнитное излучение (на период эксплуатации).

Источниками шума на период строительства является автотранспорт и строительная техника. Источниками электромагнитных полей на период эксплуатации будут являться линии электропередач и трансформаторные подстанции.

При соблюдении действующих правовых и нормативных документов, регламентирующих размещение, использование и контроль источников физического воздействия, уровни шума от планируемых объектов не окажут существенного воздействия на здоровье человека и окружающую среду.

Обеспечение проектируемых объектов санитарно-защитными и охранными зонами и их организация в соответствии с нормативными требованиями позволят минимизировать негативное воздействие до нормируемых объектов.

Мероприятия по защите от шума, применяемые на территории проектирования, необходимые типовые технические решения по шумоглушению:

- строго регламентированный маршрут движения автотранспортных средств от мест хранения автомобилей, исключающий длительный проезд автотранспорта по территории жилой застройки;
- здания проектируемых объектов разрабатываются с применением шумоизолирующих и шумопоглощающих конструкций и материалов;
- нормативные санитарные разрывы от автостоянок локализуют шумовое воздействие от автотранспорта;
- расположение работающих машин на строительной площадке максимально используя естественные преграды;
- выключение двигателей строительной техники на периоды вынужденного простоя или технического перерыва;
- проведение строительных работ преимущественно в дневное время суток;
- использование дорожной техники и технологического оборудования, характеризующейся наименьшими показателями шумового воздействия;
- использование только исправной техники, контроль исправности технических средств борьбы с шумом - герметичности противозумных кожухов и капотов;
- контроль технологической дисциплины.

Мероприятия по шумоглушению позволят минимизировать вклад шумового загрязнения в жилой застройке.

Мероприятия по санитарной очистке территории

Отходы требуют для складирования не только значительных площадей для устройства свалок, но и загрязняют атмосферу, территорию, поверхностные и подземные воды в случае наличия в них испаряющихся или растворяющихся вредных веществ, или мелкодисперсных частиц.

Воздействие отходов на окружающую среду возможно только при несоблюдении правил сбора, хранения и транспортировки. При сборе и хранении отходов в помещениях, специальных ёмкостях и отведённых местах, защищённых от влияния атмосферных осадков, исключается возможность загрязнения почвы, подземных и поверхностных вод.

Кроме того, в результате проведения строительных работ на территории участка может образовываться избыточный грунт, подлежащий удалению с территории.

Для обеспечения необходимого санитарного уровня населенных мест и более эффективного использования парка специальных уборочных машин сбор и удаление бытовых отходов в городах и населенных пунктах осуществляется по плано-регулярной системе в сроки, предусмотренные правилами санитарного содержания территорий населенных мест.

Периодичность удаления бытовых отходов выбирается с учетом сезонов года, климатической зоны, эпидемиологической обстановки и согласовывается с местными учреждениями санитарно-эпидемиологической службы для каждого проектируемого объекта.

Мероприятия по санитарной очистке территории направлены на снижение неблагоприятного воздействия отходов производства и потребления на здоровье населения и среду обитания человека и включают в себя:

- мероприятия по регулярному мусороудалению;
- уборку проезжей части улиц и площадей с усовершенствованным покрытием.

Мероприятия по регулярному мусороудалению

В границах проекта планировки планируются к строительству объекты, эксплуатация которых сопровождается образованием отходов технологических процессов, вспомогательных процессов, образованием отходов жизнедеятельности и других видов отходов.

Совершенствование технологий по удалению и утилизации различных видов отходов должно позволить постепенно сокращать выработку отходов, переработка и дальнейшее использование которых невозможно.

Все проектируемые объекты должны быть оборудованы местами временного хранения образующихся отходов (далее - МВХО). Необходимо предусмотреть разделение МВХО по виду отходов. Твердые коммунальные отходы должны храниться отдельно от отходов, образующихся в процессе технологических процессов, для которых должны быть оборудованы отдельные площадки хранения, оборудованные подъездами для специального автотранспорта.

Твердые коммунальные отходы вывозятся специализированными автотранспортными предприятиями по индивидуальным договорам для переработки и последующей утилизации на ближайших объектах санитарной очистки.

Уборка проезжей части улиц и площадей с усовершенствованным покрытием

Механизированную мойку, поливку и подметание проезжей части улиц и площадей с усовершенствованным покрытием в летний период следует производить в плановом порядке.

В зимний период при обработке дорожных покрытий химическими материалами для предотвращения образования водных растворов применяемых реагентов необходимо строго придерживаться установленных норм распределения химических реагентов.

В зимний период обработка тротуаров и дорожных покрытий поваренной солью (NaCl) запрещается.

Запрещается перемещение, переброска и складирование скола льда, загрязненного снега на площади зеленых насаждений.

Вывоз снега с территории проектирования должен осуществляться на ближайший оборудованный снегоприемный пункт.

Предложения к программе экологического мониторинга

Мониторинг состояния окружающей среды в зоне влияния строящегося и эксплуатируемого объекта является инструментом, поддерживающим управление экологической безопасностью. Информация, поставляемая системой мониторинга, должна поступать в организацию, осуществляющую наблюдение за данным объектом, для формирования соответствующих баз данных и последующего принятия решений по управлению состоянием окружающей среды.

Цели проведения мониторинга:

1. Анализ соответствия состояния объекта изысканий и окружающей среды эколого-гигиеническим требованиям для выработки решений по обеспечению экологического благополучия.
2. Снижение степени неопределённости, обусловленной неточностью методов расчётных прогнозных оценок.
3. Решение спорных вопросов, связанных с воздействием объекта изысканий на экологические условия, прежде всего в населённых местах зоны влияния объекта.
4. Пополнение базы данных по состоянию окружающей среды в районе расположения объекта изысканий.

При производстве строительных работ рекомендуется проводить мониторинг последующим направлениям:

1. Периодический визуальный осмотр территории для проверки соблюдения проектных решений, принятых в ПОС и своевременного выявления нарушений;
2. Осуществлять мониторинг уровней шума и загрязнения атмосферного воздуха в зоне влияния стройки у ближайших территорий с нормируемой средой обитания (например, жилая застройка). При обнаружении превышений нормативов необходимо предусмотреть организационно-технические мероприятия для приведения уровней воздействия к нормативным параметрам, после чего, осуществить контрольные исследования для подтверждения эффективности проведённых мероприятий.

После завершения строительных работ необходимо провести:

- радиационный контроль в полном объёме на соответствие требованиям СанПиН 2.6.1.2523-09. При обнаружении превышений нормативов необходимо предусмотреть специальные средства защиты от радиационного воздействия;
- отбор проб и анализ почв на химические, микробиологические, паразитологические показатели. При неудовлетворительных результатах анализов почв необходимо проведение повторной рекультивации и повторного анализа почвы для соблюдения нормативов.

Порядок производственного контроля определяется планом-графиком. Перечень исследуемых показателей, а также план-график контроля разрабатывается в Разделе «Мероприятия по охране окружающей среды» проектной документации, согласно постановлению Правительства РФ № 86 от 16.02.2008.

Реализация предусмотренных проектом мероприятий по охране окружающей среды позволит обеспечить минимальный вклад новой застройки в изменение сложившейся экосреды в данном районе и не окажет отрицательного воздействия и не нарушит естественных условий окружающей природной среды.

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

Мероприятия защиты территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, мероприятия по гражданской обороне и обеспечению пожарной безопасности для документации по планировке рассматриваемой территории разработаны на основании СП 165.1325800.2014 Инженерно-технические мероприятия по гражданской обороне. Актуализированная редакция СНиП 2.01.51-90.

Настоящий раздел разработан в соответствии с действующими в Российской Федерации строительными нормами и правилами, государственными стандартами в области строительства, законодательными и другими нормативными правовыми актами в области гражданской обороны, защиты населения и территорий от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера.

13.1 Результаты анализа возможных последствий воздействия современных средств поражения и чрезвычайных ситуаций техногенного и природного характера на функционирование территории

1. Анализ возможных последствий воздействия современных средств поражения.

Территория проектирования находится в пределах границ населенного пункта г. Геническ и к группам категоризованных по гражданской обороне территорий не отнесена.

К современным средствам поражения можно отнести следующее оружие массового поражения:

- ядерное;
- химическое;
- бактериологическое.

Кроме этого, возможно применение новых видов оружия массового поражения:

- геофизического;
- лучевого;
- радиологического;
- радиочастотного;
- инфразвукового и др.

Результатом воздействия поражающих факторов современных средств поражения могут быть:

- разрушения зданий с образованием зон распространения завалов;
- пожары;
- радиоактивное заражение местности;
- заражение местности отравляющими веществами;
- поражение (разрушение) инженерных коммуникаций, коммуникаций систем связи и оповещения.

В случае применения оружия массового поражения на проектируемой территории возможны разрушения и повреждения зданий и сооружений на всей площади и радиоактивное заражение территории. Разрушения и пожары на территории происходят в результате действия ударной волны, светового излучения, проникающей радиации и радиоактивного заражения территории, а также воздействия электромагнитного импульса (ЭМИ).

Поражающее действие ударной волны характеризуется величиной избыточного давления. Тяжелые травмы возникают при избыточном давлении свыше 60 кПа и характеризуются сильными контузиями всего организма, переломами конечностей повреждением внутренних органов. Крайне тяжелые поражения, нередко со смертельным исходом, наблюдаются при избыточном давлении свыше 100 кПа.

Световое излучение

Документация по планировке территории (проект планировки территории и проект межевания территории) с целью внесения изменения в проект планировки территории и проект межевания в рамках договоров комплексного развития незастроенной территории, расположенной в границах земельных участков с кадастровыми номерами: 94:05:0000001:4, 94:05:0000001:5.

Том 2

Оно способно вызывать ожоги кожи (кожных покровов), поражение (постоянное или временное) органов зрения людей и возгорание горючих материалов и объектов.

Проникающая радиация

Под влиянием ионизации в организме возникают биологические процессы, приводящие к нарушению жизненных функций отдельных органов и развитию лучевой болезни.

Электромагнитный импульс

Следствием его воздействия перегорание или пробой отдельных элементов радиоэлектронной и электротехнической аппаратуры. Поражение людей возможно только в тех случаях, когда они в момент взрыва соприкасаются с протяженными проводными линиями.

По действию на организм человека отравляющие вещества (ОВ - такие химические соединения, которые при применении способны поражать людей и животных на больших площадях, проникать в различные сооружения, заражать местность и водоемы) делятся на нервнопаралитические, кожно-нарывные, удушающие, обще-ядовитые раздражающие и психотропные.

Бактериологическое оружие

Действие его основано на использовании болезнетворных свойств микроорганизмов (бактерий, вирусов, риккетсий, грибов, а также вырабатываемых некоторыми бактериями токсинов).

При поражении бактериальными средствами заболевание наступает не сразу, почти всегда имеется скрытый (инкубационный) период, в течение которого заболевание не проявляет себя внешними признаками, а пораженный не теряет боеспособности. Некоторые заболевания (чума, оспа, холера) способны передаваться от больного человека здоровому и, быстро распространяясь, вызывать эпидемии.

Анализ характера застройки в границах проектирования показал, что на проектируемой территории отсутствуют категоризованные объекты и сооружения, по которым возможно применение высокоточного оружия.

По опыту прошедших и современных локальных войн, наиболее распространенным средством поражения городских объектов и сооружений являются обычные средства поражения: авиационные, фугасные и зажигательные бомбы, артиллерийские снаряды.

Для рассматриваемой территории, не отнесенной к группам по гражданской обороне, основную опасность могут составлять: обычные средства поражения, химическое и бактериологическое оружие; а также прохождение над территорией облака, возникшего в результате ядерного взрыва и его следа с выпадением на землю радиоактивной пыли и осадков, заражающих территорию.

Также опасность могут представлять диверсии (террористические акты). Особенно уязвимы при совершении террористических актов объекты инфраструктуры поселения, транспортные средства, вокзалы, общественные, торговые и жилые здания, системы связи и управления и другие объекты, в которых находится значительное количество жителей.

В соответствии с Приложением А СП 165.1325800.2014, рассматриваемая территория находится в границах зоны возможных разрушений и в зоне световой маскировки. Территория проектирования не относится к числу объектов, «имеющих важное экономическое значение, с находящимися в нем объектами, представляющими высокую степень чрезвычайных ситуаций в военное и мирное время». Ограничений требованиями ГО (в соответствии с СП 165.1325800.2014) нет.

Вблизи рассматриваемой территории гидродинамические и химически опасные объекты не расположены. С учетом требований п 4.12 СП 165.1325800.2014 рассматриваемая территория не входит в зону возможного катастрофического затопления.

При разрушении зданий и сооружений на рассматриваемой территории возможно образование завалов. Расчет зон возможного распространения завалов произведен в соответствии с

Документация по планировке территории (проект планировки территории и проект межевания территории) с целью внесения изменения в проект планировки территории и проект межевания в рамках договоров комплексного развития незастроенной территории, расположенной в границах земельных участков с кадастровыми номерами: 94:05:0000001:4, 94:05:0000001:5.

Том 2

Приложением Д к СП 165.1325800.2014, при максимальной высоте здания 20 метров. Зоны распространения завалов при разрушении зданий в самом высоком месте составляет:

- от протяженных сторон здания — $(0,3 \times H) 0,3 \times 20 = 6$ м, где H — высота здания;
- от торцов здания - $0,2 \times 20 = 4$ м.

При разрушении зданий (сооружений) в границах территории проектирования сплошных завалов на улично-дорожной сети не образуется, учитывая незначительную величину зоны возможного образования завалов от зданий (сооружений). В связи с чем зоны возможного образования завалов от зданий (сооружений) на проектируемой территории (план «желтых линий») не отображены в графической части материалов по обоснованию проекта планировки территории.

2. Анализ возможных последствий воздействия ЧС техногенного характера

На территории проектирования объектов (организаций), категорированных по ГО и продолжающих производственную деятельность в военный период, а также потенциально опасных объектов, аварии на которых могут вызвать чрезвычайную ситуацию техногенного характера, в настоящее время не расположено. Однако, возможно возникновение пожаров и аварий на системах жизнеобеспечения и близлежащих территориях.

В качестве наиболее вероятных ЧС техногенного характера рассматриваются:

- подрывы взрывоопасных предметов (ВОП) при производстве земляных работ на участке проектируемой территории, предназначенной для размещения планируемых зданий;
- пожары;
- аварии (прекращение функционирования) систем жизнеобеспечения.

Подрывы взрывоопасных предметов (ВОП)

Последствиями подрывов взрывоопасных предметов являются причинение вреда жизни и здоровью людей и причинение материального ущерба зданиям, оборудованию и инженерным коммуникациям. Проверка местности на наличие ВОП предусматривается в ходе подготовительных работ при строительстве новых объектов на неосвоенной территории.

Пожары

Основной причиной возникновения пожаров в мирное время является невыполнение требований и правил технической эксплуатации и правил пожарной безопасности, несоблюдение противопожарных разрывов между зданиями. Последствиями пожаров являются причинение вреда жизни и здоровью людей и причинение материального ущерба зданиям и оборудованию.

Аварии (прекращение функционирования) систем жизнеобеспечения

Проведенный анализ случаев наиболее опасных аварий, способных привести к нарушению функционирования систем жизнеобеспечения, показывает, что их развитие начинается с различных случаев. В большинстве случаев – ошибки персонала, отказы оборудования, а также вследствие разрушения коммуникаций.

Аварии на потенциально опасных объектах

1. Авария с разливом серной кислоты.

В случае производственной аварии с разливом серной кислоты, учитывая отсутствие токсического воздействия данного химического вещества, возможно получение химических ожогов обслуживающего персонала, загрязнение окружающей природной среды (загрязнение подземных и поверхностных вод, почвы).

Действие поражающих факторов за пределы территории производственного объекта не выходит.

Документация по планировке территории (проект планировки территории и проект межевания территории) с целью внесения изменения в проект планировки территории и проект межевания в рамках договоров комплексного развития незастроенной территории, расположенной в границах земельных участков с кадастровыми номерами: 94:05:0000001:4, 94:05:0000001:5.

2. Авария с утечкой хлора.

В случае производственной аварии с утечкой хлора, возможно поражение персонала, находящегося в зоне индивидуального риска.

В зависимости от объемов одновременно находящегося на производственном объекте вещества, зона заражения может составлять 0,02 км², т.е. действие поражающих факторов за пределы территории производственного объекта не выходит.

3. Авария со взрывом топливно-воздушной смеси.

В случае производственной аварии со взрывом топливно-воздушной смеси произойдет разрушение оборудования, зданий и сооружений, находящихся на территории производственного объекта, поражение персонала объекта.

4. Авария на пожароопасных объектах предприятия (пожар на мазутном хозяйстве).

В случае перехода теплоснабжающего оборудования с газа на мазут, при пожаре на мазутном хозяйстве может прекратиться подача мазута, в результате чего произойдет остановка котлов. В связи с этим прекратится подача тепла и горячей воды на предприятия и на город. В условиях зимнего периода возможно размораживание систем отопления и горячего водоснабжения, и, как следствие, может быть нарушена жизнедеятельность, как на объектах предприятия, так и в городе.

Таким образом, крупная авария на объектах теплоснабжения может явиться причиной чрезвычайной ситуации по критерию материальных ущербов. Вероятность возникновения чрезвычайных ситуаций, связанных с аварийным разливом или утечкой АХОВ, составляет значение 10^{-5} , с участием пожаро-взрывоопасных веществ - 10^{-4} .

Аварии на автомобильном транспорте

В случае аварий транспортных средств, осуществляющих перевозку АХОВ или ЛВЖ, на территории г. Геническ могут возникнуть объектовые чрезвычайные ситуации. При необходимости может проводиться эвакуация населения близлежащих территорий (радиус зоны эвакуации определяется исходя из свойств и количества груза, тяжести аварии, особенностей местности и погодных-климатических условий). Участок заражения будет зависеть от направления и скорости приземного ветра, глубины распространения зараженного воздуха, количества (объема) вылившегося АХОВ или ЛВЖ.

Характеристика опасных грузов

Вид опасных грузов	Опасное вещество		Вид поражающего фактора при авариях
	Наименование	Объем транспортировки	
1	2	3	4
АХОВ	Аммиак	5 т	Токсическое воздействие
	Хлор	1 т	Токсическое воздействие
ЛВЖ	Бензин	30 м ³	Тепловое воздействие ударная волна

Аварии, связанные с разрушением емкостей, содержащих аварийно-опасные химические вещества (АХОВ), представляют собой опасные техногенные аварии, сопровождаемые существенным загрязнением окружающей природной среды и поражения населения на больших расстояниях.

Прогнозирование масштабов заражения АХОВ осуществляется в соответствии с РД 52.04.253-90 «Методика прогнозирования масштабов заражения сильнодействующими

Документация по планировке территории (проект планировки территории и проект межевания территории) с целью внесения изменения в проект планировки территории и проект межевания в рамках договоров комплексного развития незастроенной территории, расположенной в границах земельных участков с кадастровыми номерами: 94:05:0000001:4, 94:05:0000001:5.

ядовитыми веществами при авариях (разрушениях) на химически опасных объектах и транспорте».

В качестве вероятных чрезвычайных ситуаций техногенного характера при авариях на автомобильном транспорте рассматривается распространение облака АХОВ при разгерметизации ёмкости транспортировки. На основе анализа причин возникновения и факторов, определяющих исход аварий, учитывая особенности технологических процессов, свойства и периодичность перевозки опасных веществ, можно выделить следующие типовые сценарии аварии:

- сценарий № 1.1.1 и 1.2.1: разрушение контейнера с АХОВ → выброс газовой фазы АХОВ, образование пролива АХОВ с последующим испарением → образование токсичного облака → распространение токсического облака → интоксикация людей;

- сценарий 1.1.2 и 1.2.2: разгерметизация контейнера с АХОВ → постепенное истечение АХОВ с образованием незначительного пролива АХОВ с последующим испарением либо продолжительный выброс газовой фазы АХОВ (до 10 % от емкости транспортировки) → образование токсичного облака → рассеивание выбросов в атмосфере → локализация аварии;

- сценарии с частичным выбросом вещества 10 % и 30 % аналогичны рассматриваемым.

В качестве основных поражающих факторов ЧС рассматриваются: токсическое воздействие АХОВ. Справочные данные и методики расчетов приведены в Приложении Б СП 165.1325800.2014 «Инженерно-технические мероприятия по гражданской обороне».

Толщина слоя пролившегося АХОВ – 0,05 м. Температура воздуха – 20 °С. Скорость ветра в районе аварии – 1 м/с. Время после начала аварии – 0,5 часа. Степень вертикальной устойчивости атмосферы – инверсия.

Зоны химического заражения

Параметр	Хлор С 1.1.1	Аммиак С 1.2.1
1	2	3
Глубина зоны заражения, км	2,5	1,15
Площадь зоны фактического заражения АХОВ, км ²	0,44	0,094
Площадь зоны возможного заражения АХОВ, км ²	9,81	2,097
Геометрический вид зоны поражения	сектор 180°	сектор 180°
Продолжительность действия поражающего действия, ч	1,29	1,21

Разгерметизация емкостей с хлором или аммиаком на участке автомобильной дороги, находящейся рядом с проектируемой территории, может привести к поражению населения на рассматриваемой территории. Для предотвращения данных поражений необходимо использовать средства индивидуальной защиты (СИЗ) и укрытие в защитных сооружениях ГО. Зоны возможного загрязнения в графической части не представлены, потому что полностью накрывают терминологию проектирования.

При транспортировке ЛВЖ автотранспортом возможно возникновение чрезвычайных ситуаций:

- розлив ЛВЖ без возгорания;
- розлив ЛВЖ с последующим их возгоранием;
- розлив ЛВЖ с последующим взрывом паров.

К основным поражающим факторам рассматриваемых ЧС относится тепловое излучение горящих разливов и воздушная ударная волна при взрывах топливовоздушных смесей (ТВС).

Прогнозирование возможных последствий производилось с использованием методик ГОСТ Р 12.3.047-98 «Пожарная безопасность технологических процессов. Общие требования»:

- Метод расчета интенсивности теплового излучения при пожарах проливов ЛВЖ и ГЖ;

Документация по планировке территории (проект планировки территории и проект межевания территории) с целью внесения изменения в проект планировки территории и проект межевания в рамках договоров комплексного развития незастроенной территории, расположенной в границах земельных участков с кадастровыми номерами: 94:05:0000001:4, 94:05:0000001:5.

Том 2

- Метод расчета параметров волны давления при сгорании газопаровоздушных смесей в открытом пространстве;

- Метод расчета параметров испарения горючих ненагретых жидкостей и сжиженных углеводородных газов.

В качестве сценариев аварийных ситуаций и возможных вариантов их развития, выбраны следующие:

- Сценарий № 1.3.1: практически мгновенный выход нефтепродуктов из автоцистерны объемом 30 м³ (100 %) → образование пролива ЛВЖ → испарение ЛВЖ без возгорания;

- Сценарий № 1.3.2: практически мгновенный выход нефтепродуктов из автоцистерны объемом 30 м³ (100 %) → образование пролива ЛВЖ + наличие источника зажигания → пожар пролива.

- Сценарий № 1.3.3: практически мгновенный выход нефтепродуктов из автоцистерны объемом 30 м³ (100 %) → образование пролива ЛВЖ → испарение ЛВЖ с поверхности пролива → образование взрывоопасной паровоздушной смеси + наличие источника зажигания → взрыв.

- Сценарии с частичным выбросом вещества 10 % и 30 % аналогичны рассматриваемым.

Справочные данные и модели расчетов приведены в указанных выше методиках.

Зоны теплового поражения

Сценарий 1.3.2		
Характеристика поражения	Интенсивность теплового излучения, кВт/м ²	Граница зоны, м
1	2	3
Условный радиус пролива, м	-	13,8
Ожоги первой степени через 3-6 секунд, м	10,5	20,1
Ожоги первой степени через 15-20 секунд, м	7,0	24,7
Без негативных последствий в течение длительного времени, м	1,4	50,2

Зоны воздействия ВУВ

Сценарий 1.3.3		
Степень поражения	Избыточное давление, кПа	Граница зоны, м
1	2	3
Полное разрушение зданий	100	34
50 % разрушение зданий	53	48
Средние повреждения зданий	28	72
Умеренные повреждения зданий (повреждение внутренних перегородок, рам, дверей и т.п.)	12	127
Нижний порог повреждения человека волной давления	5	250

3. Анализ возможных последствий воздействия ЧС природного характера

Территория г. Геническ в основном равнинная. Опасные природные процессы имеют ограниченное, местами локальное распространение, сейсмическая интенсивность – не более 7 баллов (согласно картам ОСР-2015 СП 14.13330.2018 «Строительство в сейсмических районах»).

Степень пожарной опасности – низкая.

При дальнейшем проектировании определить необходимость выполнения мероприятий, предусмотренных СП 116.13330.2012 «Инженерная защита территорий, зданий и сооружений от опасных геологических процессов. Основные положения», в случае наличия опасных геологических процессов, вызывающих необходимость инженерной защиты сооружений и территории.

Опасными природными процессами, способными стать источниками ЧС, являются:

- сильные ветры (шквал) со скоростью 20 м/сек и более;
- сильные снегопады, превышающие 10 мм за 24 часа;
- сильные морозы;
- молниевая активность.

Характеристики поражающих факторов указанных чрезвычайных ситуаций приведены ниже в таблице.

Наименование источников природных ЧС	Возможные факторы воздействия на объект и на его элементы	Меры по предупреждению ЧС в период эксплуатации объекта
Метеорологические ЧС		
Сильный ветер 20 м/сек.	Ветровая нагрузка, вибрация, аэродинамическое давление на наружные вентиляционные конструкции и отверстия.	Учёт и соблюдение нормативных требований в процессе проектирования и эксплуатации сооружений и оборудования объекта.
Экстремальные атмосферные осадки		

Документация по планировке территории (проект планировки территории и проект межевания территории) с целью внесения изменения в проект планировки территории и проект межевания в рамках договоров комплексного развития незастроенной территории, расположенной в границах земельных участков с кадастровыми номерами: 94:05:0000001:4, 94:05:0000001:5.

Том 2

а) сильный продолжительный дождь (ливень) с интенсивностью 30 мм/час и более.	Гидродинамическое и динамическое воздействие. Ветровая нагрузка, затопление территории, подтопление фундаментов, подвальных помещений, прямиков и каналов инженерных коммуникаций.	Содержание в исправности и надёжность работы всех инженерных систем, проведение планово-предупредительных мероприятий в регламентированные нормы эксплуатации сроки. Содержание в исправности ограждающих строительных конструкций.
б) град с диаметром частиц более 15 мм.	Ударная динамическая нагрузка. Удар.	
в) снегопады (метель) скоростью 15м/с), превышающие 20 мм за 24 часа.	Снеговая и ветровая нагрузка. Снежные заносы. Аварии на сетях инженерных коммуникаций.	
г) гололёд с отложением более 20 мм льда	Динамическая и гравитационная нагрузка. Вибрация.	
Сильные морозы	Охлаждение почвы и воздуха. Температурные деформации ограждающих конструкций, замораживание и разрыв инженерных коммуникаций.	Теплоизоляция наружных элементов и инженерных коммуникаций.
Гроза	Электрофизическое воздействие. Поражение электрическим разрядом. Возможность возгорания здания.	Проверка работоспособности систем молниезащиты. Грозозащита объекта. Наличие и готовность сил и средств пожаротушения.

Степень опасности негативных последствий природных процессов определяется превышением фактических параметров опасных природных явлений над расчетными параметрами. Наиболее опасными природными факторами, влияющими на процесс функционирования территории, являются налипание снега, морозы и метели.

Климатические воздействия не представляют непосредственной опасности для жизни и здоровья населения, находящихся на территории проектирования, однако могут нанести ущерб зданиям и оборудованию, поэтому при проектировании и строительстве должны быть предусмотрены технические решения, направленные на максимальное снижение негативных воздействий опасных метеорологических факторов.

13.2 Основные показатели по существующим ИТМ ГОЧС, отражающие состояние защиты населения и территории в военное и мирное время на момент разработки проекта планировки территории

Основными показателями по существующим ИТМ ГОЧС являются:

- наличие и состояние защитных сооружений ГО;
- наличие систем управления и оповещения;
- мероприятия по светомаскировке;
- наличие объектов коммунального назначения приспособленных для санитарной обработки людей, специальной обработки одежды и подвижного состава автотранспорта;

- наличие сборно-эвакуационных пунктов (СЭП).

1. Наличие и состояние защитных сооружений ГО

На проектируемой территории защитных сооружений ГО нет.

Укрытия гражданской обороны (укрытие ГО) - защитное сооружение гражданской обороны, предназначенное для защиты укрываемых от фугасного и осколочного действия обычных средств поражения, поражения обломками строительных конструкций, а также от обрушения конструкций вышерасположенных этажей зданий различной этажности (п. 3.39 СП 165.1325800.2014).

Согласно Приложению А СП 165.1325800.2014 проектируемая территория находится в зоне возможных разрушений при воздействии обычных средств поражения, в зоне сильных разрушений от взрывов, происходящих в мирное время.

Проектом не предусматривается строительство новых защитных сооружений ГО на проектируемой территории. Защита жителей, персонала и посетителей на рассматриваемой территории предусматривается за счет временного укрытия в подвалах и цокольных этажах зданий на проектируемой территории, а также способом эвакуации.

При внезапном нападении вероятного противника для защиты жителей, персонала и посетителей проектируемых объектов целесообразно использовать подвальные помещения и цокольные этажи зданий. В дальнейшем жители, персонал и посетители объектов, размещающихся на проектируемой территории, эвакуируются одновременно с проведением аварийно-спасательных и других неотложных работ и оказанием медицинской помощи пострадавшим.

Обеспечение безопасности людей на путях эвакуации осуществляется комплексом объемно-планировочных, конструктивных, инженерно-технических и других мероприятий.

Порядок создания убежищ и иных объектов гражданской обороны утвержден Постановлением Правительства Российской Федерации от 29.11.1999 № 1309, согласно которому необходимо предусматривать укрытие населения в защитных сооружениях гражданской обороны, с учетом общей потребности в защитных сооружениях гражданской обороны. В случае приспособления подвалов и цокольных этажей существующих зданий под укрытия, необходимо предусмотреть наличие расчетов динамической нагрузки на элементы конструкций подвалов и цокольных этажей, подтверждающие возможность их использования в качестве защитных сооружений гражданской обороны.

2. Наличие систем управления и оповещения

Система оповещения представляет собой организационно-техническое объединение сил, средств связи и оповещения, сетей вещания, каналов сети связи общего пользования, обеспечивающих доведение информации и сигналов оповещения до органов управления, сил единой государственной системы предупреждения и ликвидации чрезвычайных ситуаций (далее – РСЧС) и населения.

Основной задачей муниципальной системы оповещения является обеспечение доведения информации и сигналов оповещения до:

- руководящего состава гражданской обороны и звена территориальной подсистемы РСЧС, созданного муниципальным образованием;
- специально подготовленных сил и средств, предназначенных и выделяемых (привлекаемых) для предупреждения и ликвидации чрезвычайных ситуаций, сил и средств гражданской обороны на территории поселения;
- дежурно-диспетчерских служб организаций, эксплуатирующих потенциально опасные производственные объекты;
- населения, проживающего на территории поселения.

Основной задачей локальной системы оповещения является обеспечение доведения информации и сигналов оповещения до:

- руководящего состава гражданской обороны организации, эксплуатирующей потенциально опасный объект, и объектового звена РСЧС;
- объектовых аварийно-спасательных формирований, в том числе специализированных;
- персонала организации, эксплуатирующей опасный производственный объект;
- руководителей и дежурно-диспетчерских служб организаций, расположенных в зоне действия локальной системы оповещения;
- населения, проживающего в зоне действия локальной системы оповещения.

Повышение эффективности доведения сигналов местной системы оповещения до населения может быть достигнуто путем выполнения следующих технических мероприятий:

- увеличение числа точечных систем оповещения;
- построение объектовых систем оповещения на объектах экономики, находящихся на территории города.

Обеспечение устойчивости функционирования

Для обеспечения устойчивости функционирования системы оповещения и информирования на проектируемой территории проведена оценка возможных последствий воздействия поражающих факторов, возникающих при чрезвычайных ситуациях или при угрозе их возникновения.

В целях повышения устойчивости функционирования системы оповещения предусматривается резервирование средств оповещения и каналов связи, размещение средств оповещения вне зон возможного распространения завалов, применение различных способов доведения сигналов до организаций и населения (звуковые, визуальные), применение быстро восстанавливаемых систем, линий связи и каналов управления.

Для защиты от воздействия поражающих факторов ЧС природного характера, возможных в пределах проектируемой территории, предусматривается:

- конструкции здания, где предусматривается размещение активного оборудования, других зданий, а также радиостоек и телевизионных мачт на осваиваемой территории рассчитываются на восприятие веса снежного покрова и на восприятие ветровых нагрузок;
- для защиты активного оборудования от воздействия прямых ударов молнии и ее вторичных проявлений предусматривается молниезащита радиостоек и систем уравнивания потенциалов проводных коммуникаций, а также заземление всего оборудования систем связи, оповещения и управления;
- все кабельные сети выполняются кабелями с гидрофобным заполнением с усиленной гидроизоляцией в местах соединения.

Резервирование

Для повышения устойчивости работы средств оповещения будут предусмотрены следующие виды резервирования:

- резервирование электроснабжения;
- применение для систем оповещения источников бесперебойного питания;
- использование энергонезависимых систем (РТС).

3. Мероприятия по светомаскировке

Проектируемая территория находится в зоне световой маскировки. Мероприятия по световой маскировке наружного освещения на рассматриваемой территории и внутреннего освещения зданий предусматриваются в соответствии с требованиями СП 165.1325800.2014 в двух режимах:

1. В режиме частичного затемнения (ЧЗ) - отключение наружного освещения входов.

2. В режиме ложного (полного) затемнения (ЛЗ) - отключение всех потребителей, кроме потребителей продолжающих работу в период ложного затемнения (системы противопожарных устройств, аварийно-дежурного освещения).

При этом режим ЧЗ рассматривается как подготовительный этап к введению режима ЛЗ.

Переход с обычного освещения на режим частичного затемнения должен быть проведен не более чем за 3 ч.

Режим частичного затемнения после его введения действует постоянно, кроме времени действия режима ложного освещения.

Режим ложного освещения предусматривает полное затемнение наиболее важных зданий и сооружений и ориентирных указателей на территориях, а также освещение ложных и менее значимых объектов (улиц и территорий). Режим ложного освещения вводят по сигналу «Воздушная тревога» и отменяют с объявлением сигнала «Отбой воздушной тревоги».

Переход с режима частичного затемнения на режим ложного освещения должен быть осуществлен не более чем за 3 мин.

Для выполнения мероприятий световой маскировки на проектируемой территории предусматривается преимущественно электрический способ световой маскировки – частичное или полное отключение освещения, а также механический способ – установка зашторивающих устройств на оконных проемах.

Основными светомаскировочными мероприятиями являются меры, предусмотренные СП 165.1325800.2014 «Инженерно-технические мероприятия по гражданской обороне» и СП 264.1325800.2016 «Световая маскировка населенных пунктов и объектов народного хозяйства».

Мероприятия по световой маскировке наружного освещения территории (улиц, дорог и внутриквартальных проездов) включаются в мероприятия по световой маскировке поселения. Управление световой маскировкой наружного освещения осуществляется централизованно дежурным персоналом с единого диспетчерского пункта, телемеханическим или дистанционным способом по существующей схеме централизованного управления.

Управление мероприятиями светомаскировки существующих и проектируемых объектов предусматривается дежурным персоналом (службами охраны).

При введении режима ЧЗ освещение территорий открытых площадок, подсветка сооружений, осветительные приборы рекламного и витринного освещения отключаются от источников питания. При этом обеспечивается исключение возможности их местного включения.

Одновременно предусматривается снижение уровней наружного освещения улиц, дорог и других объектов с нормируемыми значениями в обычном режиме средней яркости 0,4 кд/м² или средней освещенности 4 лк и выше путем выключения части (до половины) светильников. Снижение освещенности улиц и дорог с нормируемыми величинами средней яркости 0,2 кд/м² или средней освещенности 2 лк и ниже, пешеходных дорог, автостоянок и внутренних служебно-хозяйственных и пожарных проездов в режиме ЧЗ не предусматривается.

Световые знаки мирного времени (светотехнические знаки регулирования дорожного движения) не маскируются. Наружные светильники, устанавливаемые над входами (въездами) в здания, габаритные огни светового ограждения высотных сооружений в режиме частичного затемнения не отключаются.

В режиме ЛЗ все наружное освещение, освещение общественных и производственных помещений, в которых не предусмотрено пребывание людей в темное время суток или прекращается работа по сигналу «Воздушная тревога», выключается полностью. Для световой маскировки оконных проемов помещений, где освещение не должно отключаться по условиям технологического процесса, применяются зашторивающие устройства из светонепроницаемого материала, предусмотренные и соответствующие требованиям СП 264.1325800.2016.

Документация по планировке территории (проект планировки территории и проект межевания территории) с целью внесения изменения в проект планировки территории и проект межевания в рамках договоров комплексного развития незастроенной территории, расположенной в границах земельных участков с кадастровыми номерами: 94:05:0000001:4, 94:05:0000001:5.

В местах проведения неотложных производственных, аварийно-спасательных и восстановительных работ предусматривается маскировочное стационарное или автономное освещение с помощью переносных осветительных фонарей, соответствующих требованиям СП 264.1325800.2016. Световые знаки мирного времени (светотехнические знаки регулирования дорожного движения) выключаются. Электропитание указанных знаков включается в системы централизованного управления наружным и внутренним освещением.

Подготовка мероприятий по проведению световой маскировки должна проводиться в соответствии с Планом гражданской обороны и защиты населения г. Геническ.

4. Наличие объектов коммунального назначения, приспособленных для санитарной обработки людей, специальной обработки одежды и подвижного состава автотранспорта

Требованиями п. 8.2 СП 165.1325800.2014 «Инженерно-технические мероприятия по гражданской обороне. Актуализированная редакция СНиП 2.01.51-90» следует приспособлять:

- для санитарной обработки населения - банно-прачечные комбинаты и спортивно-оздоровительные комплексы;
- для обеззараживания одежды - предприятия стирки и химической чистки белья (одежды);
- для специальной обработки (обеззараживания) техники (подвижного состава автотранспорта) - посты мойки и уборки подвижного состава автотранспорта).

В соответствии с разработанным проектом объекты коммунально-бытового назначения не предусматриваются.

На осваиваемой территории не предполагается размещение новых предприятий, продолжающих работу в военное время, обеспечивающих выпуск продукции, имеющей значимость для экономики области.

5. Наличие сборно-эвакуационных пунктов (СЭП)

Размещение сборно-эвакуационных пунктов (СЭП) на проектируемой территории не предусматривается. Для организации СЭП могут быть использованы ближайшие административные помещения, расположенные в г. Геническ.

13.3 Предложения по повышению устойчивости функционирования территории, защите и жизнеобеспечению населения в военное время и в чрезвычайных ситуациях техногенного и природного характера

1. Предложения по защите и жизнеобеспечению населения

В качестве основного способа защиты населения рассматривается эвакуация в безопасные районы. Районы эвакуации определяются при разработке Планов гражданской обороны и защиты населения поселения, утвержденными в установленном порядке.

В случае радиоактивного заражения требуется в обязательном порядке выполнить условия радиационной защиты. Режим радиационной защиты определяется в зависимости от сложившейся радиационной обстановки на территории и доводится до населения через радиотрансляционную сеть или с использованием других средств связи.

Режим радиационной защиты населения означает порядок действия людей, оказавшихся в зоне радиоактивного заражения, а также порядок применения средств защиты для уменьшения возможных доз облучения и предполагает трехэтапный порядок поведения в зоне поражения:

- первый этап - это период времени, в течение которого надо постоянно находиться в убежище (укрытии);
- второй этап - включает время, в течение которого надо находится поочередно в убежище (укрытии) и в здании;
- третий этап - это время пребывания только в здании с кратковременным выходом на улицу (не более чем на 1 час).

Документация по планировке территории (проект планировки территории и проект межевания территории) с целью внесения изменения в проект планировки территории и проект межевания в рамках договоров комплексного развития незастроенной территории, расположенной в границах земельных участков с кадастровыми номерами: 94:05:0000001:4, 94:05:0000001:5.

Том 2

Продолжительность каждого этапа зависит от степени защиты людей от радиации, которую обеспечивают убежище (укрытие) и жилое помещение, а также от уровня радиации в районе заражения и времени его спада.

Уровень радиации можно ориентировочно оценить исходя из того, что уже через 7 часов после ядерного взрыва уровень радиации уменьшается в 10 раз, через сутки - в 45 раз, через двое суток – в 100 раз, а спустя две недели – в 1000 раз.

При контроле радиоактивного облучения определяется величина поглощенной дозы облучения людей за время пребывания на зараженной местности.

Проектом не предусматривается установка на рассматриваемой территории стационарных приборов систем контроля радиационной, химической обстановки и обнаружения взрывоопасных концентраций.

Контроль за радиационной обстановкой предусматривается с помощью переносных приборов - радиометров-дозиметров с диапазоном измерений: мощность дозы $H^*(10)$ - 0,1 мкЗв/ч - 10,0 мЗв/ч; дозы $H^*(10)$ - 1,0 мкЗв - 10,0 Зв. Контроль за химической обстановкой предусматривается с помощью приборов химической разведки - ВПХР или МПХР с набором индикаторных трубок.

Население территории при получении сигналов по ГО во время нахождения в границах проектирования, следует в места для укрытия.

2. Защита территорий от опасных природных процессов

На данном этапе проектирования защита от ЧС природного характера заключается в планировании мероприятий по инженерной подготовке территории.

Инженерная подготовка территории заключается в мероприятиях по вертикальной планировке новых проездов, и прилегающих зон, которые при минимальном объеме земляных работ обеспечат поверхностный водоотвод. Для отвода поверхностных вод с проездов, и прилегающих территории предусматривается устройство закрытой системы водоотведения.

Для обеспечения водоотвода от зданий выполняется водонепроницаемая отмостка. Пропускная способность системы канализации должна рассчитываться с учетом приема максимального количества поверхностных и дренажных вод.

Для обеспечения защиты зданий и сооружений от подтопления грунтовыми водами предусматривается система дренажа. Целесообразно предусмотреть откачку дренажных вод из находящихся ниже уровня планировочной отметки земли помещений зданий и подземных сооружений со сбросом ее в дренажную сеть. Пропускная способность системы дренажа должна рассчитываться с учетом приема максимального количества дренажных вод.

При организации проектно-строительных работ следует предусматривать мероприятия по защите от опасных природных процессов:

Сильные ветры

Элементы зданий рассчитываются на восприятие ветровых нагрузок.

Следует ожидать разрушения средней степени воздушных и наземных линий электропередач и связи. Слабая степень разрушения может быть у зданий с легким металлическим каркасом.

Сильные морозы

Теплоизоляцию помещений, глубина заложения и конструкция теплоизоляции коммуникаций тепло-, газо- и водоснабжения выбираются в соответствии с требованиями СП 131.13330.2020 «Строительная климатология» для климатического пояса, соответствующего условиям области. Инженерные сети прокладываются ниже глубины промерзания грунтов.

Атмосферные осадки (сильные снегопады, снегопады, крупный град, обледенение, гололед, ливневые дожди)

Устройство водонепроницаемой отмостки по периметру зданий и планировкой территории, с уклонами в сторону дренажной системы канализации.

Конструкции кровли зданий рассчитываются на восприятие веса снежного покрова.

Сильные продолжительные снегопады могут привести к скоплению масс снега, способных привести к повреждению (частичному или полному разрушению) конструктивных элементов зданий.

Молниевая активность

Устройство систем молниезащиты и заземления и систем уравнивания потенциалов.

Прямые удары молнии (ПУМ), занос высокого потенциала по коммуникациям способны привести к пожарам, поражению электрическим током людей и выходу из строя электрооборудования.

Молниезащита вновь проектируемых зданий предусматривается в соответствии с требованиями действующих нормативных документов - СО 153-34.21.122-2003 «Инструкции по устройству молниезащиты зданий, сооружений и промышленных коммуникаций».

Учитывая, что опасные природные процессы, как источник чрезвычайных ситуаций, могут прогнозироваться с очень небольшой заблаговременностью, а наибольшему риску при ЧС природного характера на территории поселения подвержена инженерная и транспортная инфраструктура, нарушение которой приведет к нарушению ритма жизнеобеспечения объектов поселения, в связи с чем для снижения последствий ЧС рекомендуется:

- осуществление планово-предупредительного ремонта инженерных коммуникаций, линий связи и электропередач, а также контроль состояния жизнеобеспечивающих объектов энерго-, тепло- и водоснабжения;
- введение средств оповещения водителей и транспортных организаций о неблагоприятных метеоусловиях;
- усиление и расширение системы мониторинга метеоусловий и наблюдения за грунтовыми водами, современное прогнозирование и оповещение об опасности;
- информирование населения о необходимых действиях во время ЧС.

Заблаговременное проведение перечисленных мероприятий обеспечит защищенность территории проектирования в случаях быстроразвивающихся и сложно прогнозируемых природных ЧС.

13.4 Обеспечение пожарной безопасности

Планировочные решения на проектируемой территории разработаны в соответствии с требованиями Технического регламента о требованиях пожарной безопасности №123-ФЗ и СП 4.13130.2013, которые обеспечивают своевременную и безопасную эвакуацию населения, персонала и посетителей и их защиту от опасных факторов пожара.

Противопожарные расстояния между проектируемыми объектами и рядом расположенными существующими зданиями, приняты в соответствии с требованиями ст. 69 Федерального закона №123-ФЗ и табл. 1 СП 4.13130.2013 «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям».

Противопожарные мероприятия в части объемно-планировочных решений, установления пределов огнестойкости строительных конструкций, обеспечения безопасной эвакуации при пожаре, выбора отделочных материалов проектируемых объектов принимаются в соответствии с требованиями действующих нормативных документов по пожарной безопасности.

В соответствии со ст. 90 Технического регламента для зданий и сооружений должно быть обеспечено устройство пожарных проездов и подъездных путей к зданиям и сооружениям для пожарной техники, специальных или совмещенных с функциональными проездами и подъездами.

Ширина проездов между зданиями принимается с учетом обеспечения эвакуации людей и свободного передвижения пожарных и аварийно-спасательных средств. Подъезды к зданиям

Документация по планировке территории (проект планировки территории и проект межевания территории) с целью внесения изменения в проект планировки территории и проект межевания в рамках договоров комплексного развития незастроенной территории, расположенной в границах земельных участков с кадастровыми номерами: 94:05:0000001:4, 94:05:0000001:5.

Том 2

планируются с учетом обеспечения возможного доступа аварийно-спасательных команд во все помещения.

Ширина проездов для пожарной техники в зависимости от высоты зданий или сооружений должна составлять не менее:

- 3,5 метров - при высоте зданий или сооружения до 13,0 метров включительно;
- 4,2 метра - при высоте здания от 13,0 метров до 46,0 метров включительно.

В общую ширину проездов для пожарных автомобилей, совмещенных с подъездами к зданиям и сооружениям, допускается включать тротуары, примыкающие к таким проездам.

Расстояние от внутреннего края подъезда до наружных стен или других ограждающих конструкций жилых и общественных зданий, сооружений должно составлять:

- для зданий, сооружений высотой до 28 м включительно - 5 - 8 м;
- для зданий, сооружений высотой более 28 м - 8 - 10 м.

Конструкция дорожной одежды проездов (в том числе укрепленных газонов, газонных решеток) для пожарной техники, а также площадок для ее установки должны быть рассчитаны на нагрузку от пожарных автомобилей.

Ширина ворот автомобильных въездов на огражденные территории должна обеспечивать беспрепятственный проезд пожарных автомобилей.

Тупиковые проезды должны заканчиваться площадками для разворота пожарной техники размером не менее чем 15 x 15 метров. Максимальная протяженность тупикового проезда не должна превышать 150 метров. В случае, когда длина проезда для пожарных автомобилей превышает указанный размер необходимо предусмотреть еще одну или несколько площадок для разворота, расположенных на расстояниях не более 150 м друг от друга.

На территории проектирования наружное пожаротушение предусматривается обеспечить от централизованных сетей водоснабжения. Мероприятия по инженерно-техническому обеспечению территории представлены в Разделе 9 настоящей пояснительной записки.

Необходимость устройства пожарного водопровода и других стационарных средств пожаротушения предусматривается в зависимости от степени огнестойкости, конструктивной и функциональной пожарной опасности зданий, величины и пожаро - взрывоопасности временной пожарной нагрузки.

Ближайшее пожарное депо, имеющее на вооружении выездную основную и специальную технику расположено по адресу: г. Геническ, ул. Парижской Коммуны, д. 82, которое расположено на удалении от территории проектирования ~ 0,4 км.

Данным пожарным подразделением обеспечивается нормативное время прибытия, установленное ст. 76 Федерального закона от 22.07.2008 № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности», не более 10 минут.

В соответствии с п. 6.2.2. ГОСТ Р 55201-2012 «Порядок разработки перечня мероприятий по гражданской обороне, мероприятий по предупреждению чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера при проектировании объектов капитального строительства» проектирование улично-дорожной сети выполнено с учетом обеспечения эвакуации людей с территории проектируемых объектов в кратчайшие сроки и ввода сил и средств для проведения аварийно-спасательных и других неотложных работ.

Ввод на территорию проектирования сил и средств ликвидации ЧС осуществляется по существующей улично-дорожной сети (ул. Парижской Коммуны и ул. Курасова).

Электроустановки на проектируемой территории предусматриваются в соответствии с требованиями «Правил устройства электроустановок (ПУЭ)» и государственных стандартов на электроустановки. При проектировании электроснабжения территории предусматриваются устройства защитного отключения и системы заземления.

Основными мероприятиями по снижению пожарной опасности новой застройки являются:

- соблюдение противопожарных разрывов, установленных нормами и правилами по пожарной безопасности;
- устройство необходимого количества пожарных гидрантов на сетях водопровода;
- оборудование зданий системами пожарной сигнализации;
- обеспечение беспрепятственной эвакуации людей из зданий и сооружений проектируемой территории;
- обеспечение возможности беспрепятственного ввода и передвижения на проектируемой территории сил и средств ликвидации ЧС, в том числе пожарного автотранспорта;
- обеспечения возможности беспрепятственного доступа аварийно-спасательных команд во все помещения зданий на проектируемой территории.

Комплекс мер по защите населения:

1. Организация в пожароопасный сезон постоянного мониторинга поселения с целью своевременного обнаружения возникающих очагов возгорания.
2. Организация контроля и прогнозирования распространения фронта пожара и зоны загазованности, ведение пожарной разведки.
3. Своевременное оповещение должностных лиц и населения о развитии чрезвычайной ситуации.
4. Организация локализации и ликвидации очагов пожаров.

13.5 Мероприятия по гражданской обороне

1. Расчет численности населения, подлежащего рассредоточению и эвакуации

Проектная численность населения на рассматриваемой территории составляет 2051 человек.

Рассредоточению и эвакуации подлежит нетрудоспособное население - дети, пенсионеры, инвалиды из числа населения. Численность нетрудоспособного населения составит 820 человек (40% общей численности).

Количество трудоспособного населения (60% общей численности) составляет 1231 человек.

2. Решения по обеспечению эвакуации людей с проектируемой территории

Обеспечение безопасности людей на путях эвакуации осуществляется комплексом объемно-планировочных, конструктивных, инженерно-технических и других мероприятий.

Эвакуация населения и персонала объектов с проектируемой территории предусматривается в пеших колоннах или автотранспортом с использованием существующей и проектируемой улично-дорожной сети, и магистралей устойчивого функционирования, которые обеспечивают вывод эвакуируемых в безопасные зоны.

Внешнее транспортное сообщение осваиваемой территории осуществляется через ул. 40-летия Победы, которая примыкает к пр. Мира, который обеспечит вывод потоков эвакуируемых не менее чем в двух направлениях.

Расстояния от зданий, расположенных вдоль улиц, соответствуют нормативной зоне их возможных завалов и ширины, не заваливаемой части дорог в пределах «желтых линий» (СП 165.1325800.2014 «Инженерно-технические мероприятия по гражданской обороне. Актуализированная редакция СНиП 2.01.51-90»).

Система зеленых насаждений и не застраиваемых территорий вместе с сетью улиц обеспечивает свободный выход населения из зоны возможного разрушения.

3. Решения по обеспечению ввода сил и средств ликвидации последствий чрезвычайных ситуаций

Предусматривается беспрепятственный подъезд на проектируемую территорию пожарных машин, сил и средств ликвидации последствий ЧС.

Документация по планировке территории (проект планировки территории и проект межевания территории) с целью внесения изменения в проект планировки территории и проект межевания в рамках договоров комплексного развития незастроенной территории, расположенной в границах земельных участков с кадастровыми номерами: 94:05:0000001:4, 94:05:0000001:5.

Том 2

Ширина улиц и проездов для специальных машин соответствует требованиям СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» и обеспечивает свободный доступ и беспрепятственное передвижение по рассматриваемой территории аварийно-спасательных сил и средств.

Ввод на территорию сил и средств ликвидации ЧС предусматривается со стороны ул. Парижской Коммуны и ул. Курасова.

13.6 Выводы

Реализация предусмотренных проектом мероприятий по гражданской обороне, мероприятий по предупреждению чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера позволит обеспечить подготовку территории к работе в военное время и устойчивое функционирование при ЧС мирного времени.

Документация по планировке территории (проект планировки территории и проект межевания территории) с целью внесения изменения в проект планировки территории и проект межевания в рамках договоров комплексного развития незастроенной территории, расположенной в границах земельных участков с кадастровыми номерами: 94:05:0000001:4, 94:05:0000001:5.

Том 2

14. ОСНОВНЫЕ ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ

В таблице 11 представлены основные технико-экономические показатели по проекту планировки территории.

Таблица 11

Основные технико-экономические показатели

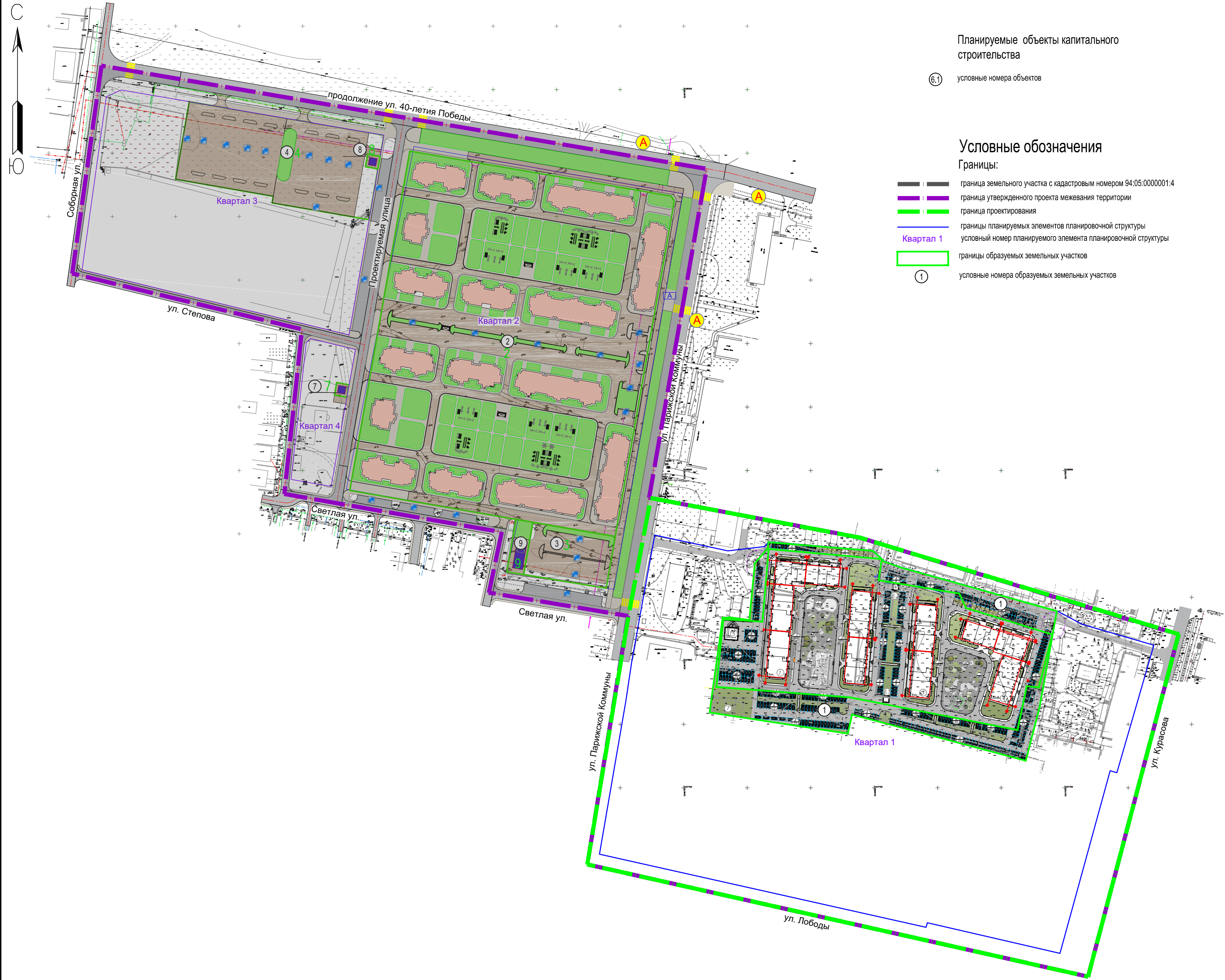
№ п/п	Параметры	Единица измерения	Количество
1	2	3	4
1	Общая площадь территории в границах проектирования	га	12,16
2	Площадь территории в границах элементов планировочной структуры (кварталов), в том числе:	га га га	10,25
2.1	Площадь квартала 1		10,25
3	Площадь территории для объектов жилого назначения, в том числе:		3,14
3.1	Квартал 1		3,14
4	Площадь территории для объектов коммунальной инфраструктуры, в том числе:		0,15
4.1	Квартал 1	га га кв.м.	0,15
5	Площадь территории для объектов транспортной инфраструктуры, в том числе:		0,31
5.1	Квартал 1		0,31
6	Максимальная общая площадь зданий, в том числе:		26960
6.1	Квартал 1		26960
7	Численность планируемого населения, в том числе:	чел. чел./ га м/м	674
7.1	Квартал 1		674
8	Плотность населения планируемого жилого фонда		
8.1	Земельный участок №1, №94:05:0000001:4		205
9	Количество мест для хранения индивидуального автотранспорта, размещаемых в границах элемента планировочной структуры, в том числе:		418
9.1	Квартал 1	га %	418
10	Процент озеленения для объектов жилого назначения	га га	20

* - в соответствии с п. 7.32 СП 476.1325800.2020, по красной линии допускается размещать жилые здания с встроенными в первые этажи или пристроенными помещениями общественного назначения, кроме дошкольных образовательных организаций, а на улицах в жилой застройке в условиях комплексной реконструкции сложившейся застройки - жилые здания с квартирами в первых этажах.

Документация по планировке территории (проект планировки территории и проект межевания территории) с целью внесения изменения в проект планировки территории и проект межевания в рамках договоров комплексного развития незастроенной территории, расположенной в границах земельных участков с кадастровыми номерами: 94:05:0000001:4, 94:05:0000001:5.

Том 2

ГРАФИЧЕСКИЕ МАТЕРИАЛЫ



Ведомость жилых и общественных зданий и сооружений										
Номер на плане	Наименование и обозначение	Этажность	Количество		Площадь, м ²				Строительный объем, м	
			зданий	Квартир	застройки		расчетная		Здания	
					здания	всего	встроен. помещ.	общая без б. и л.		
1-й ЭТАП СТРОИТЕЛЬСТВА										
1	Жилой дом со встроенными помещениями коммерческого назначения (проектируемый)	8 1	1	-	175 -		2109,54	1282,45	9306,85	
2	Жилой дом со встроенными помещениями коммерческого назначения (проектируемый)	8 1	1	-	112 -		1234,78	795,56	5558,0	
5	Котельная проектируемая	1	1	-	-		108,0	-	-	
6.1, 6.2	2БКТП, проектируемые	-	2	-	-		25,0х2	-	-	
7	ЛОС, проектируемая	-	1	-	-		25,0	-	-	
ИТОГО					287		3202,32	2078,01	14864,85	
Площадки				кол-во		Площадок по расчету на 372 чел.			Площадок в проекте	
А	Открытые автостоянки			*		231			205	
Б	ТБО									
В	Площадки для игр детей			0,4***		149			140	
Г	Площадки для занятий спортом			0,5***		186			620	
Д	Площадки для отдыха взрослых			0,1***		37			165	
2-й ЭТАП СТРОИТЕЛЬСТВА										
3	Жилой дом со встроенными помещениями коммерческого назначения (проектируемый)	8 1	1	-	112 -		1234,78	795,56	5558,0	
4	Жилой дом со встроенными помещениями коммерческого назначения (проектируемый)	8 1	1	-	119 -		1492,15	884,67	6527,85	
ИТОГО					231		2726,93	1680,23	12085,85	
Площадки						Площадок по расчету на 302 чел.			Площадок в проекте	
А	Открытые автостоянки на 226м/м*			*		186			213	
Б	ТБО									
В	Площадки для игр детей			0,4***		121			140	
Г	Площадки для занятий спортом			0,5***		153			430	
Д	Площадки для отдыха взрослых			0,1***		30			100	
ИТОГО ПО ПРОЕКТУ (1 и 2 этапы):						518		5929,25	3758,24	26950,7
А	Открытые автостоянки (кол-во):			всего: 418 м/м, из них 137 м/м на ЗУ 94:05:0000001:4.						

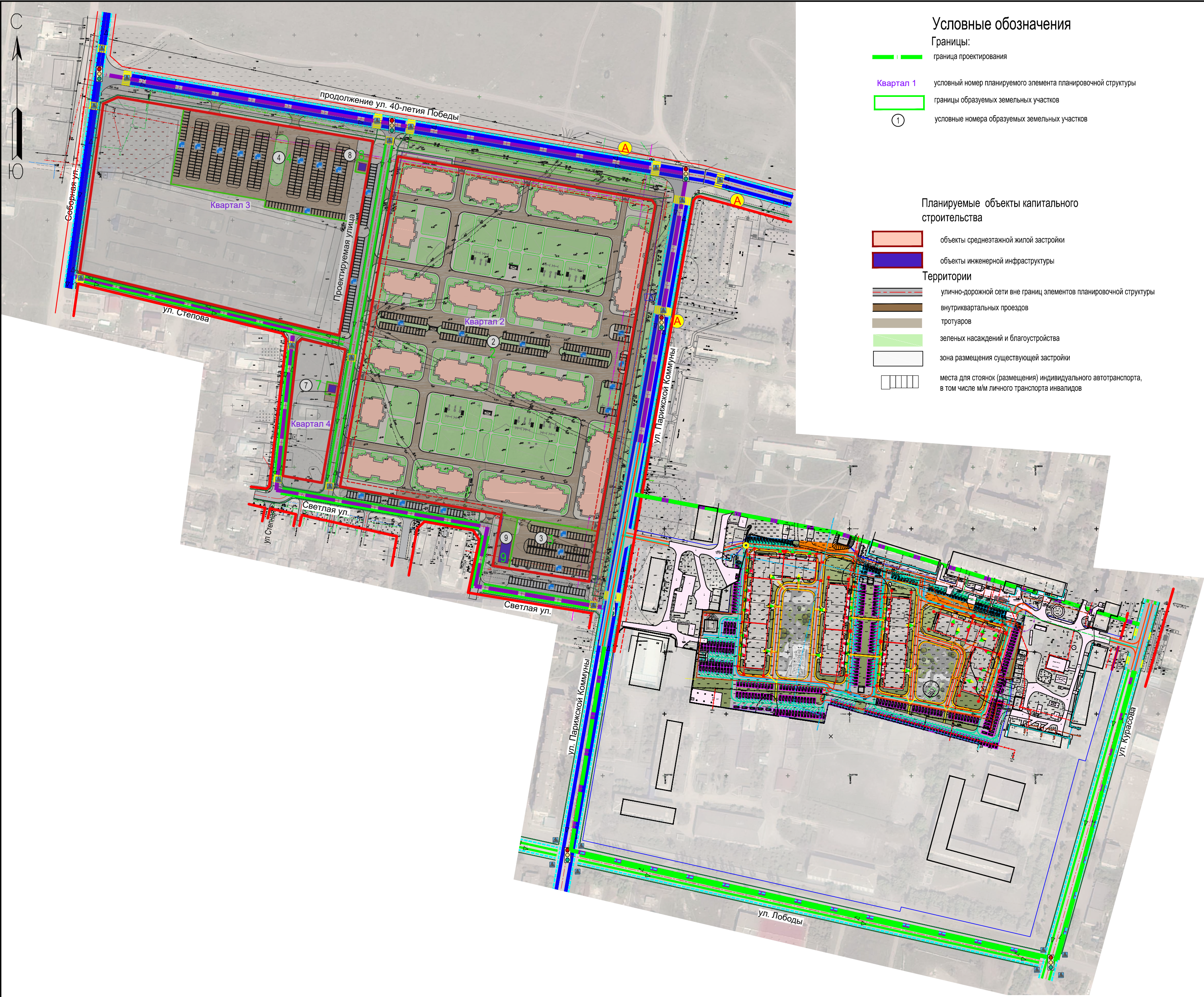
Примечания:

-Требуемое число машино-мест для хранения легковых автомобилей планируемой застройки выполнен автомобилей планируемой застройки выполнен в соответствии с таблицей 11.8 и Приложением Ж СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89», при норме 0,7 машино-мест на квартиру для типа жилого дома по уровню комфорта «Специализированный» и 1 машино-место на 60 м2 общей площади для встроенных помещений, с учётом примечания 6 к Таблице Ж.1 (количество расчетных единиц для помещений общественного назначения, встроенных в жилые здания допускается уменьшать на 15%).

**-.Расчет требуемого числа мусорных контейнеров выполнен

***-Расчет площади приватной придомовой территории участка группы жилой застройки следует выполнять в соответствии с показателями минимальной обеспеченности элементами придомовой территории, приведенными в п. 7.29 СП 476.1325800.2020 таблице 7.1 и таблице 8.1

						17/51-ДПТ					
						Документация по планировке территории (проект планировки территории и проект межевания территории) с целью внесения изменения в проект планировки территории и проект межевания в рамках договоров комплексного развития незастроенной территории, расположенной в границах земельных участков с кадастровыми номерами: 94:05:0000001:4, 94:05:0000001:5.					
Изм.	Коп.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Материалы по обоснованию проекта планировки территории.			Стадия	Лист	Листов
ГИП		Буряк				Гrafическая часть			ДПТ	4	8
Разработал		Федоренко				Эскизные предложения планировочных решений территории с размещением застройки М 1:2000			ООО "Новые технологии"		



- Условные обозначения
- Границы:
- граница проектирования
 - Квартал 1 — условный номер планируемого элемента планировочной структуры
 - границы образуемых земельных участков
 - ① — условные номера образуемых земельных участков

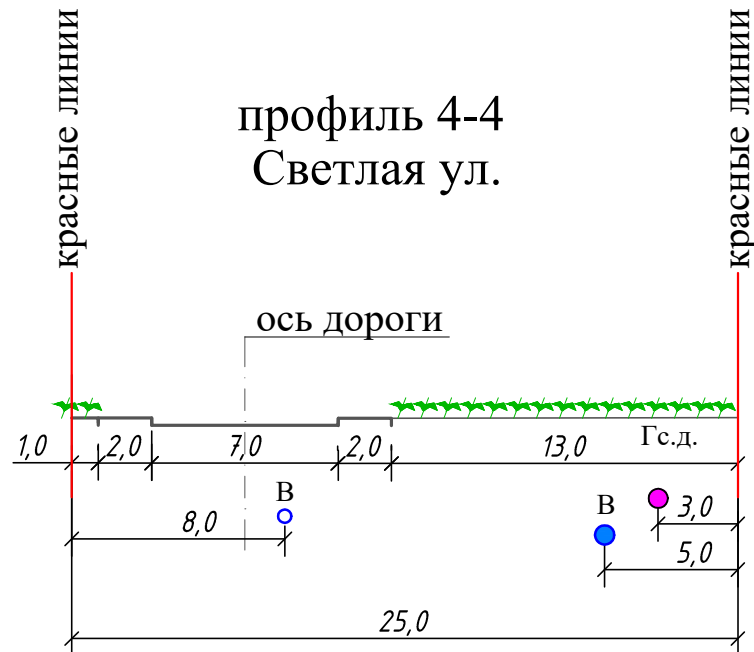
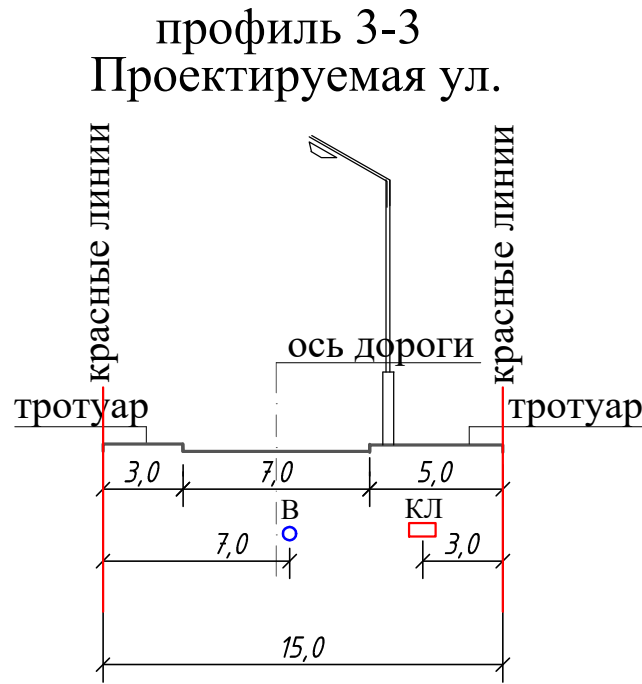
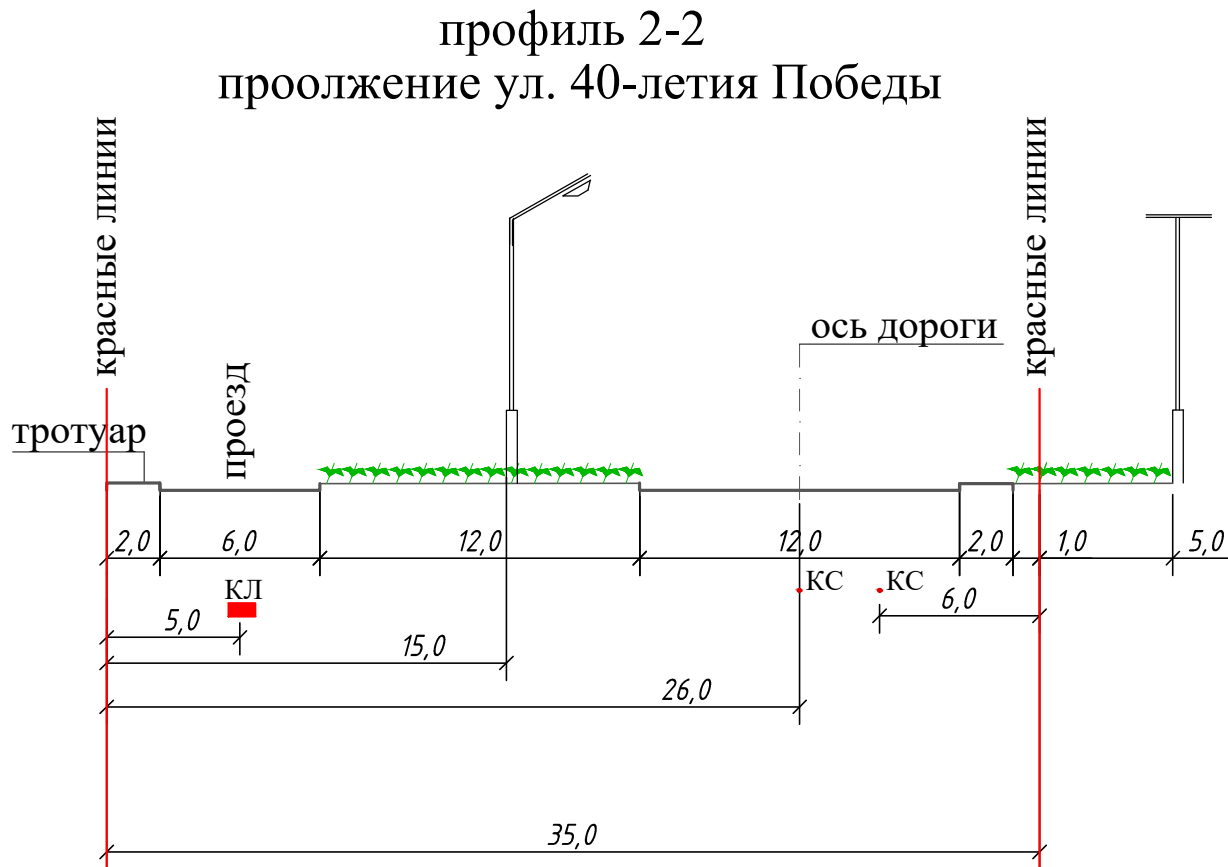
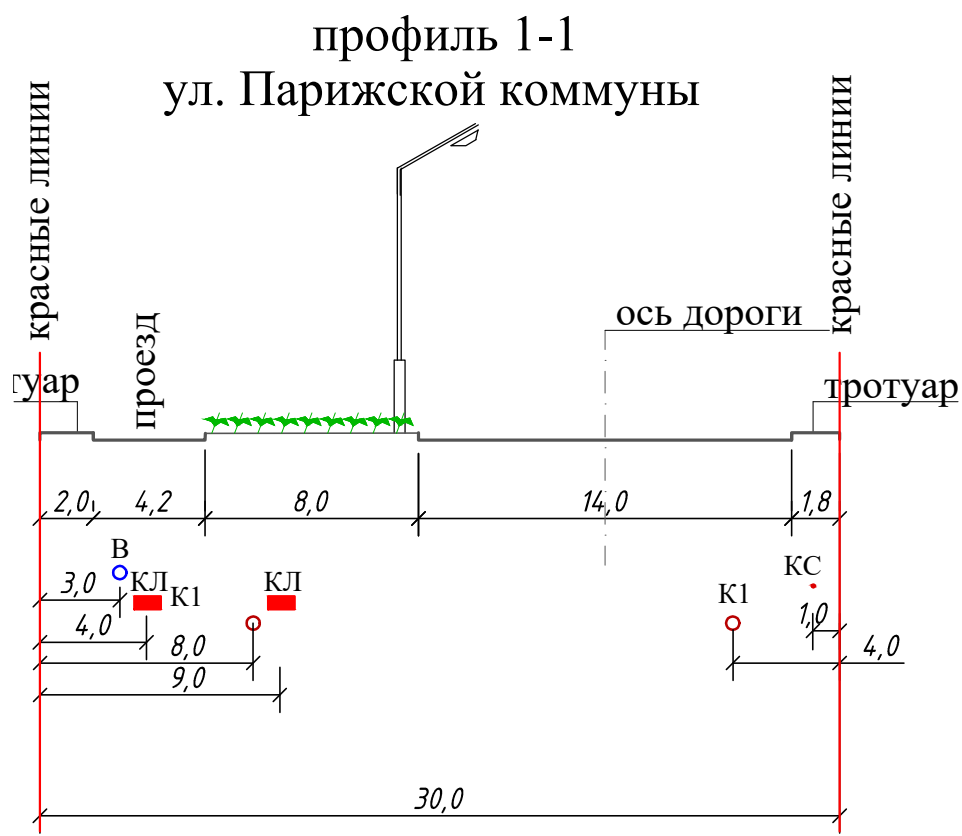
- Планируемые объекты капитального строительства
- объекты среднетажной жилой застройки
 - объекты инженерной инфраструктуры
- Территории
- улично-дорожной сети вне границ элементов планировочной структуры
 - внутриквартальных проездов
 - тротуаров
 - зеленых насаждений и благоустройства
 - зона размещения существующей застройки
 - места для стоянок (размещения) индивидуального автотранспорта, в том числе м/м личного транспорта инвалидов

- остановки общественного транспорта
 - проектируемые остановки общественного транспорта
 - наземные пешеходные переходы
 - проектируемых контейнерных площадок
 - существующих контейнерных площадок
- Размер площадок обеспечивает размещение необходимого числа контейнеров, но не более 5 штук.
- разрывы от сооружений для хранения легкового автотранспорта, контейнерных площадок до объектов застройки (СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03)

Организация улично-дорожной сети:

- направления движения транспорта для улиц районного значения
- направления движения транспорта для улиц в зонах жилой застройки
- маршруты движения общественного транспорта
- маршруты движения пешеходных потоков
- наземные пешеходные переходы
- въезд и выезд с территории участка
- регулируемые перекрестки
- дальность пешеходных подходов до ближайшей остановки общественного транспорта (не более 500 м)

							17/51-ДПТ		
							Документация по планировке территории (проект планировки территории и проект межевания территории) с целью внесения изменения в проект планировки территории и проект межевания в рамках договоров комплексного развития незастроенной территории, расположенной в границах земельных участков с кадастровыми номерами: 94.05.00000001.4, 94.05.00000001.5.		
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата		Материалы по обоснованию проекта планировки территории.		
Гип		Буряк					Графическая часть		
ГАП		Федоренко					ДПТ	6	8
Разработал		Федоренко					Схема организации движения транспорта (включая транспорт общего пользования) и пешеходов, схема организации улично-дорожной сети		
Проверил							М 1:2000		
Н.Контроль							ООО "Новые технологии"		



Условные обозначения	
сущ.	проект.
В	В
Гс.д.	Гс.д.
К1	К1
К2	К2
К3	К3
КС	КС
КЛ	КЛ
КС	КС
КС	КС

В	сети водоснабжения
Т	сети теплоснабжения
Гс.д.	сети газоснабжения
К1	сети бытовой канализации
К2	сети дождевой канализации
К3	сети напорной канализации
КС	водопропускное сооружение
КЛ	зона кабельных линий 10 кВ
КС	сети связи

17/51-ДПТ					
Документация по планировке территории (проект планировки территории и проект межевания территории) с целью внесения изменения в проект планировки территории и проект межевания в рамках договоров комплексного развития незастроенной территории, расположенной в границах земельных участков с кадастровыми номерами: 94.05.0000001.4, 94.05.0000001.5.					
Изм.	Колуч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата
ГИП	Буряк				
ГАП	Федоренко				
Разработал	Федоренко				
Проверил					
Н.Контроль					
Материалы по обоснованию проекта планировки территории. Графическая часть				Статья	Лист
Схема поперечных профилей улиц и проездов М 1:200				ДПТ	8
				Листов	8
ООО "Новые технологии"					

ООО «НПТ»

Заказчик: ООО «СЗ «Возрождение»

Документация по планировке территории (проект планировки территории и проект межевания территории) с целью внесения изменения в проект планировки территории и проект межевания в рамках договоров комплексного развития незастроенной территории, расположенной в границах земельных участков с кадастровыми номерами:
94:05:0000001:4, 94:05:0000001:5.

ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ

Основная часть проекта межевания территории

Пояснительная записка. Графическая часть.

17/51-ДПТ
Том 3

Заказчик: ООО «СЗ «Возрождение»

Документация по планировке территории (проект планировки территории и проект межевания территории) с целью внесения изменения в проект планировки территории и проект межевания в рамках договоров комплексного развития незастроенной территории, расположенной в границах земельных участков с кадастровыми номерами:
94:05:0000001:4, 94:05:0000001:5.

ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ

Основная часть проекта межевания территории

Пояснительная записка. Графическая часть.

17/51-ДПТ
Том 3

Генеральный директор

Главный инженер проекта



Кушу Э.М.

Буряк Е.В.

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

Документация по планировке территории (проект планировки территории и проект межевания территории) с целью внесения изменения в проект планировки территории и проект межевания в рамках договоров комплексного развития незастроенной территории, расположенной в границах земельных участков с кадастровыми номерами: 94:05:0000001:4, 94:05:0000001:5. **Том 3**

СОСТАВ ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ

Номер тома	Обозначение	Наименование
1	17/51-ДПТ	Основная часть проекта планировки территории
2	17/51-ДПТ	Материалы по обоснованию проекта планировки территории
3	17/51-ДПТ	Основная часть проекта межевания территории
4	17/51-ДПТ	Материалы по обоснованию проекта межевания территории

СОДЕРЖАНИЕ

Текстовая часть

1. Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, в том числе возможные способы их образования. 4
2. Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, которые будут отнесены к территориям общего пользования или имуществу общего пользования, в том числе в отношении которых будет осуществляться резервирование и (или) изъятие для государственных или муниципальных нужд. 4
3. Целевое назначение лесов, вид (виды) разрешенного использования лесного участка, количественные и качественные характеристики лесного участка, сведения о нахождении лесного участка в границах особо защитных участков лесов. 4
4. Сведения о границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания, содержащие перечень координат характерных точек этих границ в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости. 4

Графические материалы

1. Чертеж межевания территории. М 1:2000 6

Документация по планировке территории (проект планировки территории и проект межевания территории) с целью внесения изменения в проект планировки территории и проект межевания в рамках договоров комплексного развития незастроенной территории, расположенной в границах земельных участков с кадастровыми номерами: 94:05:0000001:4, 94:05:0000001:5. **Том 3**

ТЕКСТОВАЯ ЧАСТЬ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

1. Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, в том числе возможные способы их образования.

№ п/п	Условный номер образуемого земельного участка	Площадь образуемого земельного участка, кв. м	Вид разрешенного использования земельного участка*	Способ образования земельного участка
1	2	3	4	5
1	1	8984,92	Среднеэтажная жилая застройка (код 2.5), коммунальное обслуживание (код 3.1)	Образование из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности

* - вид разрешенного использования земельных участков установлен в соответствии с Приказом Росреестра от 10.11.2020 № П/0412 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков».

2. Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, которые будут отнесены к территориям общего пользования или имуществу общего пользования, в том числе в отношении которых будет осуществляться резервирование и (или) изъятие для государственных или муниципальных нужд: образование таких земельных участков не предусмотрено.

3. Целевое назначение лесов, вид (виды) разрешенного использования лесного участка, количественные и качественные характеристики лесного участка, сведения о нахождении лесного участка в границах особо защитных участков лесов.

В границах территории, в отношении которой разработан проект межевания территории, образование земельных участков из земель лесного фонда не предусмотрено, в связи с чем в текстовой части проекта не указаны виды разрешенного использования лесных участков, количественные и качественные характеристики лесных участков, сведения о нахождении лесных участков в границах особо защитных участков лесов.

4. Сведения о границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания, содержащие перечень координат характерных точек этих границ в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости.

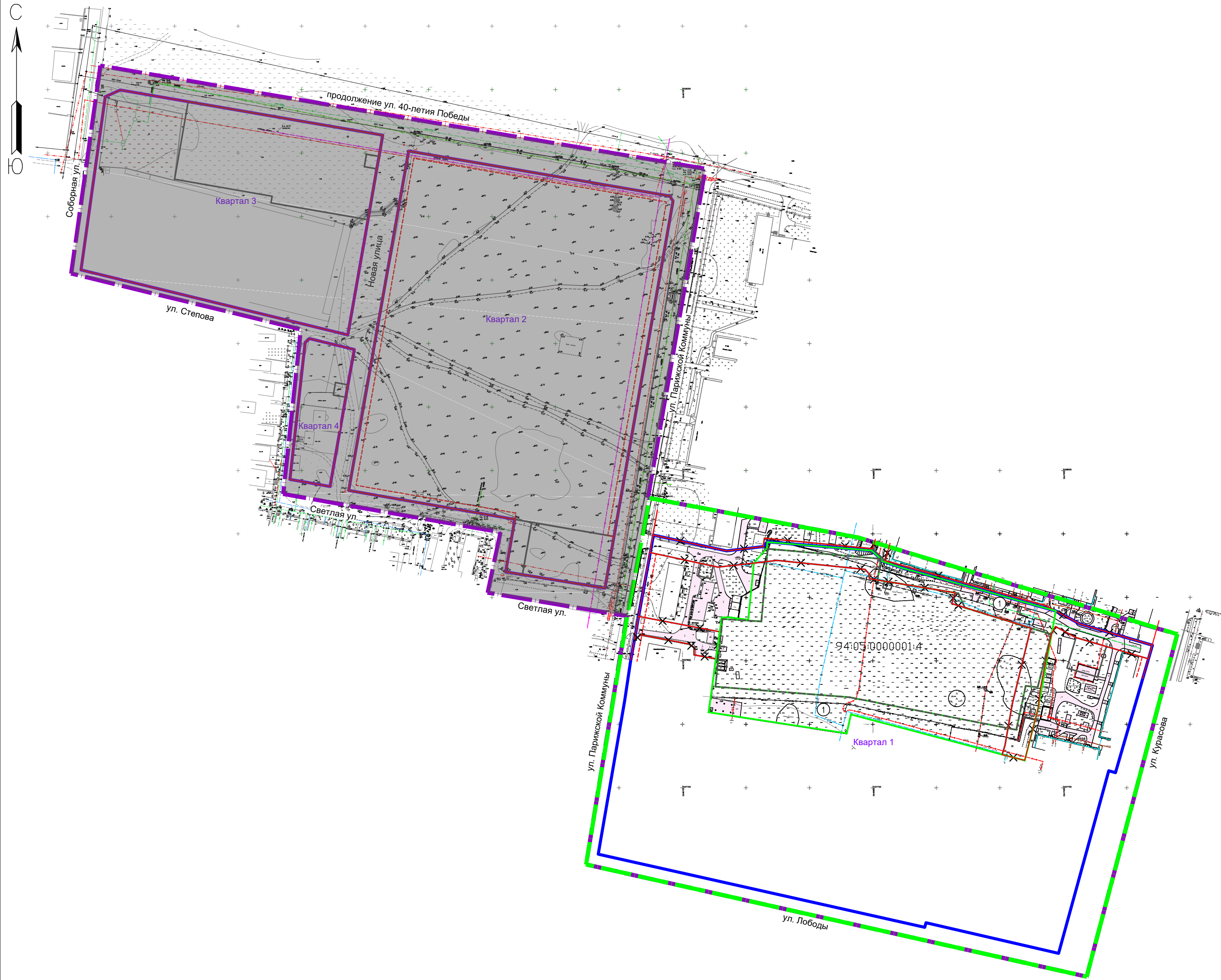
Номер характерной точки	Система координат – МСК-63 зона 5	
	X	Y
1	2	3
Образуемый земельный участок №1		
1	5107929,04	5246856.02
2	5107913,71	5246853.71
3	5107903,18	5246917.38
4	5107891,88	5246922.50
5	5107870,89	5246990.50
6	5107829,15	5246979.81
7	5107830,28	5246970.44
8	5107795,65	5246963.01

Документация по планировке территории (проект планировки территории и проект межевания территории) с целью внесения изменения в проект планировки территории и проект межевания в рамках договоров комплексного развития незастроенной территории, расположенной в границах земельных участков с кадастровыми номерами: 94:05:0000001:4, 94:05:0000001:5. **Том 3**

9	5107821,26	5246831.71
10	5107829,68	5246725.95
11	5107882,92	5246731.53
12	5107881,04	5246762.20
13	5107938,27	5246767.17
14	5107930,33	5246856.22
15	5107936,84	5246849.14
16	5107943,64	5246766.92
17	5107938,69	5246766.49
18	5107927,05	5246756.29
19	5107882,35	5246751.87
20	5107884,44	5246735.94
21	5107883,98	5246734.12
22	5107884,28	5246730.97
23	5107809,54	5246720.60
24	5107792,83	5246829.48
25	5107807,86	5246832.76
26	5107771,48	5246969.61
27	5107812,67	5246980.25
28	5107829,01	5246983.20
29	5107889,30	5246994.10
30	5107923,96	5246870.55
31	5107929,04	5246856.02

Документация по планировке территории (проект планировки территории и проект межевания территории) с целью внесения изменения в проект планировки территории и проект межевания в рамках договоров комплексного развития незастроенной территории, расположенной в границах земельных участков с кадастровыми номерами: 94:05:0000001:4, 94:05:0000001:5. **Том 3**

ГРАФИЧЕСКИЕ МАТЕРИАЛЫ



Условные обозначения

- граница утвержденного проекта межевания территории
- граница проектирования
- граница земельного участка с кадастровым номером 94:05:0000001:4
- границы земельных участков в утвержденном проекте межевания
- образуемые земельные участки
- существующие элементы планировочной структуры квартал
- планируемые элементы планировочной структуры квартал
- Квартал 1 — условный номер планируемого элемента планировочной структуры
- красные линии, утвержденные в составе проекта планировки территории
- красные линии отменяемые корректировкой проекта планировки территории
- линии отступа от красных линий в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений
- ① — условные номера образуемых земельных участков

						17/51-ДПТ			
						Документация по планировке территории (проект планировки территории и проект межевания территории) с целью внесения изменения в проект планировки территории и проект межевания в рамках договоров комплексного развития незастроенной территории, расположенной в границах земельных участков с кадастровыми номерами: 94.05.0000001:4, 94.05.0000001:5			
Изм.	Копуч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Основная часть проекта межевания территории. Графическая часть	Стадия	Лист	Листов
ГИП		Бурак					ДПТ	1	1
ГАП		Федоренко				Чертеж межевания территории М 1:2000	ООО "Новые технологии"		
Разработал		Федоренко							

ООО «НПТ»

Заказчик: ООО «СЗ «Возрождение»

Документация по планировке территории (проект планировки территории и проект межевания территории) с целью внесения изменения в проект планировки территории и проект межевания в рамках договоров комплексного развития незастроенной территории, расположенной в границах земельных участков с кадастровыми номерами:
94:05:0000001:4, 94:05:0000001:5.

ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ

Материалы по обоснованию проекта межевания территории

Пояснительная записка. Графическая часть.

17/51-ДПТ
Том 4

Заказчик: ООО «СЗ «Возрождение»

Документация по планировке территории (проект планировки территории и проект межевания территории) с целью внесения изменения в проект планировки территории и проект межевания в рамках договоров комплексного развития незастроенной территории, расположенной в границах земельных участков с кадастровыми номерами:
94:05:0000001:4, 94:05:0000001:5.

ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ

Материалы по обоснованию проекта межевания территории

Пояснительная записка. Графическая часть.

17/51-ДПТ
Том 4

Генеральный директор

Главный инженер проекта



[Handwritten signature of E.M. Kusu]
[Handwritten signature of E.V. Buryak]

Кушу Э.М.

Буряк Е.В.

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

Документация по планировке территории (проект планировки территории и проект межевания территории) с целью внесения изменения в проект планировки территории и проект межевания в рамках договоров комплексного развития незастроенной территории, расположенной в границах земельных участков с кадастровыми номерами: 94:05:0000001:4, 94:05:0000001:5.

Том 4

СОСТАВ ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ

Номер тома	Обозначение	Наименование
1	17/51-ДПТ	Основная часть проекта планировки территории
2	17/51-ДПТ	Материалы по обоснованию проекта планировки территории
3	17/51-ДПТ	Основная часть проекта межевания территории
4	17/51-ДПТ	Материалы по обоснованию проекта межевания территории

Документация по планировке территории (проект планировки территории и проект межевания территории) с целью внесения изменения в проект планировки территории и проект межевания в рамках договоров комплексного развития незастроенной территории, расположенной в границах земельных участков с кадастровыми номерами: 94:05:0000001:4, 94:05:0000001:5.

Том 4

СОДЕРЖАНИЕ

Графические материалы

1. Чертеж по обоснованию проекта межевания территории. М 1:2000..... 3

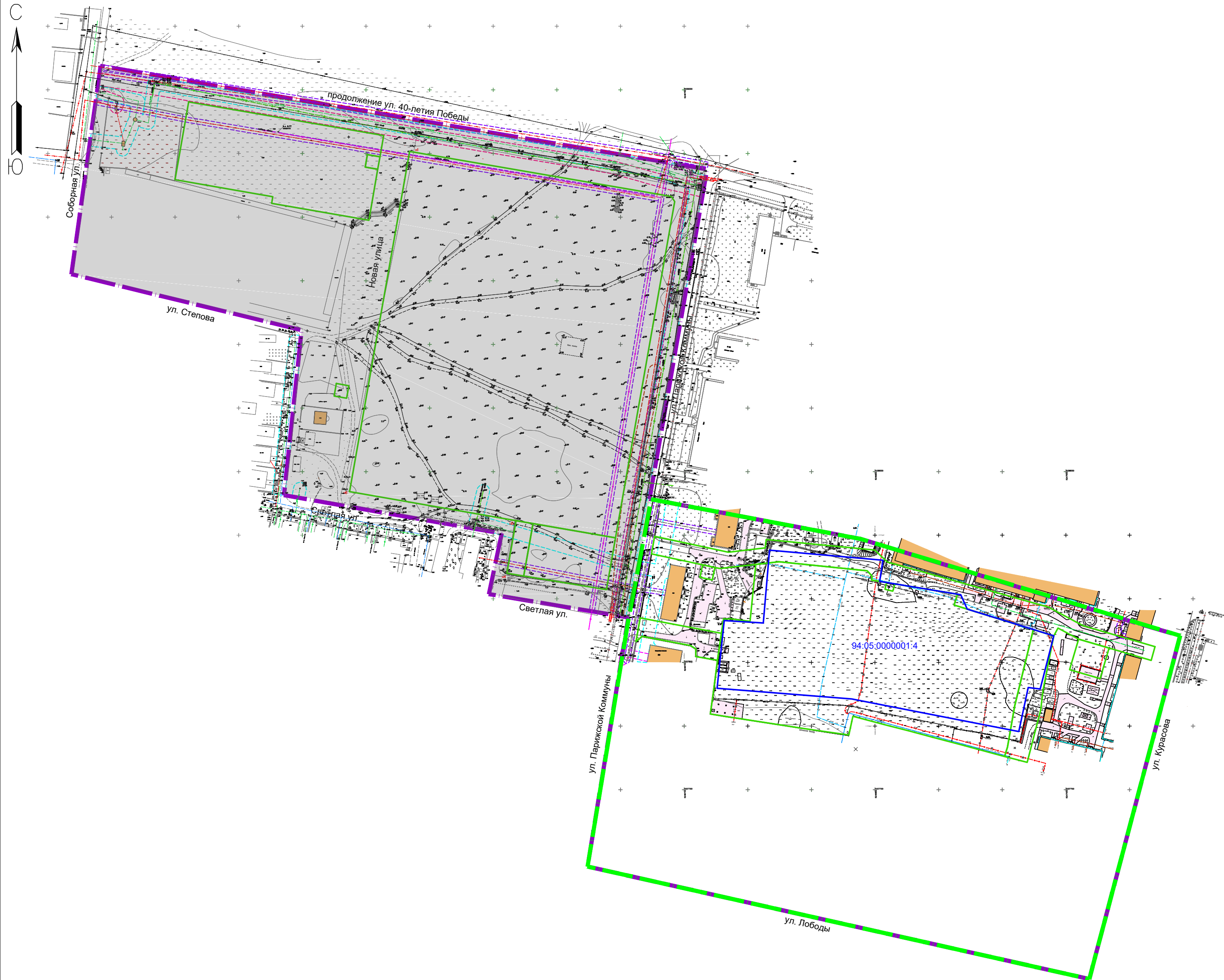
Приложения4

1. Проекты переустройства, демонтажа существующих инженерных сетей на территории планируемой среднеэтажной жилой застройки квартала №1.

Документация по планировке территории (проект планировки территории и проект межевания территории) с целью внесения изменения в проект планировки территории и проект межевания в рамках договоров комплексного развития незастроенной территории, расположенной в границах земельных участков с кадастровыми номерами: 94:05:0000001:4, 94:05:0000001:5.

Том 4

ГРАФИЧЕСКИЕ МАТЕРИАЛЫ



Условные обозначения

- демонтируемые инж. сети и сооружения
- граница корректировки проекта межевания территории
- граница утвержденного проекта межевания территории
- границы земельных участков по утвержденному проекту межевания территории

94-05.0000001:4 кадастровый номер существующего земельного участка

- существующие объекты капитального строительства

Границы зон с особыми условиями использования территории:

- минимальное расстояние по горизонтали от водопровода (5 метров) (таб. 12.5 СП 42.13330.2016)
- минимальное расстояние по горизонтали от самотечной канализации (3 метров) (таб. 12.5 СП 42.13330.2016)
- минимальное расстояние по горизонтали от напорной канализации (5 метров) (таб. 12.5 СП 42.13330.2016)
- охранная зона газораспределительной сети (2 метра для газопровода и 10 метров для газорегуляторного пункта) (Постановление Правительства РФ №878 от 20.11.2000)
- охранная зона тепловых сетей (3 метра) (Приказ Минстроя России от 17.08.1992 №197)
- охранная зона воздушных линий электропередачи 10 кВ (5 метров, Постановление Правительства РФ №160 от 24.02.2009)
- охранная зона подземных кабельных линий электропередачи 10 кВ (1 метра) (Постановление Правительства РФ №160 от 24.02.2009 года)
- охранная зона линий и сооружений связи (2 метра) (Постановлением Правительства Российской Федерации от 09.06.1995 №578)

Примечание:
В границах территории проектирования границы особо охраняемых природных территорий, границы территорий объектов культурного наследия, границы лесничеств, участковых лесничеств, лесных кварталов, лесотаксационных выделов или частей лесотаксационных выделов, отсутствуют.

В границах корректировки проекта межевания территории охранные зоны от инженерных сетей и ЗОУИТ отсутствуют, в связи с планируемым демонтажем существующих инженерных сетей и сооружений.

Приложение №1 к Пояснительной записке материалов по обоснованию корректировки проекта межевания территории.

						17/51-ДПТ					
						Документация по планировке территории (проект планировки территории и проект межевания территории) с целью внесения изменения в проект планировки территории и проект межевания в рамках договоров комплексного развития незастроенной территории, расположенной в границах земельных участков с кадастровыми номерами: 94.05.0000001:4, 94.05.0000001:5					
Изм.	Копуч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Материалы по обоснованию проекта межевания территории.			Стадия	Лист	Листов
ГИП		Буряк				Графическая часть			ДПТ	1	1
ГАП		Федоренко				Чертеж по обоснованию проекта межевания территории М 1:2000			ООО "Новые технологии"		
Разработал		Федоренко									



МИНИСТЕРСТВО СТРОИТЕЛЬСТВА, АРХИТЕКТУРЫ
И ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО ХОЗЯЙСТВА
ХЕРСОНСКОЙ ОБЛАСТИ

ПРИКАЗ

С.А. Козупица 2024г.

№ *00/55.03*

с. Счастливецво, Генический МО

*Об утверждении проекта планировки
и проекта межевания в рамках договоров
комплексного развития
незастроенной территории,
расположенной в границах
земельных участков с
кадастровыми номерами:
94:05:0000001:4, 94:05:0000001:5.*

В соответствии с пунктом 3 «Особенности комплексного развития территорий в Херсонской области» утвержденной постановлением Правительства Херсонской области от 17.08.2023 № 36 – пп, с пунктом 11 «Особенности подготовки, согласования и утверждения документации по планировке территории Херсонской области, ее состава и содержания» утвержденное постановлением Правительства Херсонской области от 12.10.2023 № 58-пп, на основании протокола от 17.10.2024 № 04-07/105 заседания градостроительного совета Херсонской области в соответствии пунктом и Положения о Министерстве строительства, архитектуры и жилищно-коммунального хозяйства Херсонской области, утвержденного Указом Губернатора Херсонской области от 04.08.2023 № 78-у,

ПРИКАЗЫВАЮ:

1. Внести изменение в проект планировки и проект межевания территории, в рамках договора комплексного развития незастроенной территории в части этажности и изменения площади застройки, расположенной в границе земельного участка с кадастровым номером: 94:05:0000001:4.
2. Действие настоящего приказа распространяется с момента регистрации.
3. Контроль за исполнением настоящего приказа оставляю за собой.

Министр

С.А. Козупица

**Договор аренды
земельного участка № 1н/крт05-2024**

г. Геническ

«06» 06 2024 г.

Министерство имущественных и земельных отношений Херсонской области, в лице исполняющего обязанности первого заместителя министра Саваровской Дианы Юрьевны, действующей на основании распоряжения Губернатора Херсонской области от 23.05.2024 № 159-р «О назначении исполняющей обязанности первого заместителя министра имущественных и земельных отношений Херсонской области», и в соответствии с Положением о Министерстве имущественных и земельных отношений Херсонской области утвержденным указом Губернатора Херсонской области от 04.08.2023 №87-у (с изменениями и дополнениями) именуемый в дальнейшем «Арендодатель», с одной стороны, и **Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Возрождение»** (далее – **ООО «СЗ «Возрождение»**) (ОГРН 1249500002157, ИНН 9500024616, КПП 950001001, адрес: 273461, Херсонская область, Генический р-н, с. Геническая горка, ул. Азовская, д. 11А), в лице генерального директора Кириченко Павла Филипповича, действующего на основании Устава и Протокола № 1 от 23.05.2024, именуемое в дальнейшем «Арендатор», с другой стороны, совместно именуемые Стороны, заключили настоящий договор аренды земельного участка (далее-Договор) о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Арендодатель предоставляет, а Арендатор принимает во временное владение и пользование земельный участок общей площадью 23250 кв.м, кадастровый номер 94:05:0000001:4, расположенный: Херсонская область, муниципальный округ Генический, город Геническ, улица Парижской Коммуны из земель, находящихся в собственности Херсонской области, категория земель – **земли населенных пунктов**, вид разрешенного использования земельного участка – **жилая застройка**, цель использования – для строительства жилья класса стандарт, объектов коммунальной инфраструктуры, объектов обслуживания жилой застройки в рамках Договора № 84 комплексного развития незастроенной территории от 05.06.2024, (далее – земельные участки) в границах, указанных в Выписках из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости (далее – Выписка из ЕГРН), прилагаемых к настоящему договору и являющихся его неотъемлемой частью.

1.2. Настоящий договор заключается на основании подпункта 13 пункта 2 статьи 39.6 Земельного кодекса Российской Федерации и Договора № 84 комплексного развития незастроенной территории от 05.06.2024.

1.3. Право аренды на земельный участок в соответствии с настоящим договором подлежит государственной регистрации только при наличии акта о передаче земельных участков.

1.4. Акт о передаче земельного участка подлежит составлению и подписанию в течение 10 (десяти) дней после подписания Сторонами настоящего договора.

2. ОБРЕМЕНЕНИЯ (ОГРАНИЧЕНИЯ) В ИСПОЛЬЗОВАНИИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

2.1. На момент заключения настоящего Договора земельный участок никому не отчужден, не заложен, под арестом (запрещением) и в спорах не состоит, вещными и обязательственными правами третьих лиц (ипотека, доверительное управление, аренда, арест имущества и другие) не обременен, ограничений в использовании не имеет, за исключением ограничений, указанных в п. п. 2.2. – 2.4. настоящего договора, а также ограничений, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации и Херсонской области.

2.2. Земельный участок передаются Арендатору без права передавать, сдавать земельный участок в субаренду (поднаем), передавать свои права и обязанности по

договору аренды другому лицу, предоставлять его в безвозмездное пользование, вносить арендные права в качестве вклада в уставной капитал хозяйственных товариществ и обществ или паевого взноса в производственный капитал, а также отдавать арендные права в залог, за исключением залога для кредитования в кредитных организациях.

2.3. Земельный участок предоставляется в аренду без права самостоятельного изменения вида разрешенного использования.

3. СРОК ДОГОВОРА

3.1. Настоящий договор заключен сроком до 04.06.2029, с момента подписания акта о передаче земельного участка, за исключением случаев, предусмотренных пунктами 6.5 и 6.6 настоящего договора.

3.2. Настоящий договор вступает в силу и становится обязательным для Сторон со дня его подписания.

3.3. Окончание срока действия настоящего договора или его расторжение не освобождает Стороны от выполнения обязательств, предусмотренных настоящим договором.

4. АРЕНДНАЯ ПЛАТА

4.1. Арендная плата за земельный участок устанавливается в денежной форме в размере **174 375,00 руб. (Сто семьдесят четыре тысячи триста семьдесят пять рублей 00 копеек)** в год.

Расчет размера арендной платы определен в приложении № 1 к настоящему договору, являющемся его неотъемлемой частью.

Арендная плата НДС не облагается на основании пп. 17 п. 2 ст. 149 Налогового кодекса Российской Федерации.

4.2. Арендная плата вносится Арендатором равными частями ежемесячно не позднее 10 числа месяца, следующего за отчетным периодом, а за декабрь – не позднее 20 декабря текущего финансового года путем перечисления денежных средств по реквизитам:

Получатель: УФК по Херсонской области (Министерство имущественных и земельных отношений Херсонской области) л/с 0497НЛ0R70

Номер счета банка получателя средств (номер банковского счета, входящего в состав единого казначейского счета (ЕКС)): 401028104453700000099

Номер счета получателя (номер казначейского счета): 03100643000000019700

Наименование банка: ОТДЕЛЕНИЕ РЕСПУБЛИКА КРЫМ БАНКА РОССИИ/УФК по Херсонской области, г Херсон

БИК: 043510099

ИНН: 9500013893

КПП: 950001001

КБК: 83411105022020000120

ОКТМО: 740000000

Заполнение платежных документов осуществляется в соответствии с законодательством Российской Федерации в сфере указания информации в реквизитах распоряжений о переводе денежных средств в уплату платежей в бюджеты бюджетной системы Российской Федерации.

4.3. Для исчисления арендной платы месяц акта приема-передачи земельного участка и месяц прекращения действия настоящего договора для расчета арендной платы принимаются за целые месяцы.

Арендная плата за последний месяц использования земельного участка вносится Арендатором не позднее 10 числа месяца, предшествующего месяцу окончания действия настоящего договора.

Сроки внесения арендной платы могут быть изменены в случае изменения законодательства Российской Федерации и Херсонской области, регулирующего сроки уплаты арендной платы за земельные участки собственности Херсонской области.

Установление новых сроков уплаты арендной платы за земельный участок по указанному основанию не требует заключения Дополнительного Соглашения к настоящему Договору.

Об изменении сроков уплаты арендной платы, а также своих реквизитов Арендодатель уведомляет Арендатора не позднее 20 дней со дня вступления в силу акта, устанавливающего иной срок уплаты, путем опубликования соответствующей информации на официальном сайте Арендодателя.

Обязанность Арендатора по уплате арендной платы в измененные сроки возникает со дня официального опубликования нормативного правового акта об изменении сроков уплаты арендной платы.

4.4. В платежном документе по перечислению арендной платы в обязательном порядке указываются назначение платежа, дата и номер договора, площадь земельного участка, период, за который он вносится, месторасположение земельного участка, контактный номер телефона.

Внесение арендной платы по нескольким договорам одним платежным документом не допускается.

Обязательство по оплате арендной платы считается надлежащим образом, исполненным с момента зачисления денежных средств на расчетный счет Арендодателя, указанный в договоре.

4.5. В случае, если индекс инфляции, предусмотренный федеральным законом о бюджете Российской Федерации на очередной финансовый год, составляет больше единицы, то размер арендной платы ежегодно увеличивается в одностороннем порядке Арендодателем на соответствующий коэффициент инфляции, который применяется по состоянию на начало очередного финансового года.

О соответствующем коэффициенте инфляции на очередной финансовый год Арендодатель уведомляет Арендатора не позднее 20 дней со дня вступления в силу акта, устанавливающего уровень инфляции на очередной финансовый год, путем опубликования соответствующей информации на официальном сайте Арендодателя.

4.6. При внесении арендной платы допускается авансовый платеж, но не более чем за текущий финансовый год. Авансовый платеж не освобождает Арендатора от уплаты разницы по платежам, возникшей в результате повышения размера арендной платы за земельный участок, произошедшей в пределах авансирования.

4.7. Изменение годового размера арендной платы осуществляется по следующим основаниям:

- 1) перевод земельного участка из одной категории в другую;
- 2) изменение вида разрешенного использования земельного участка;
- 3) изменение площади земельного участка.

Установление нового размера годовой арендной платы за земельный участок по указанным основаниям требует заключения Дополнительного Соглашения к настоящему договору.

4.8. Изменение годового размера арендной платы осуществляется также при внесении изменений в нормативные правовые акты Российской Федерации и Херсонской области, в случае принятия новых нормативных правовых актов, регулирующих порядок определения размера годовой арендной платы за земельные участки собственности Херсонской области, а также вследствие утверждения на территории Херсонской области результатов государственной кадастровой оценки земельных участков.

Об изменении размера арендной платы по указанному в настоящем пункте основанию Арендатор информируется Арендодателем путем опубликования соответствующей информации на официальном сайте Арендодателя не позднее 30 дней со дня вступления в силу нормативного правового акта, предусматривающего изменения размера годовой арендной платы за земельные участки собственности Херсонской области. Обязанность Арендатора по внесению арендной платы в измененном размере возникает с момента вступления в силу нормативного правового акта, предусматривающего изменения размера годовой арендной платы за земельные участки собственности Херсонской области.

Изменение размера арендной платы за земельные участки по указанному основанию не требует заключения Дополнительного Соглашения к настоящему договору.

4.9. Неиспользование земельного участка Арендатором не является основанием для невнесения арендной платы.

4.10. В случае направления Арендатору письменного уведомления в связи с неисполнением им обязательства по внесению арендной платы он обязан внести арендную плату в течение пяти рабочих дней со дня получения такого уведомления.

4.11. Внесение арендной платы и пени осуществляется по настоящему договору отдельными платежными документами за каждый месяц, отдельно по арендной плате и по пене. Оплата арендной платы или пени одним платежным документом по нескольким договорам не допускается.

5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

5.1. Арендодатель имеет право:

- требовать от Арендатора использовать земельный участок в соответствии с целевым назначением и видом разрешенного использования в соответствии с действующим законодательством и настоящим договором;
- требовать от Арендатора соблюдения экологической безопасности землепользования и сохранения плодородия почв, соблюдение государственных стандартов, норм и правил;
- требовать от Арендатора своевременного внесения арендной платы;
- беспрепятственного доступа на земельный участок с целью контроля за его использованием и соблюдением Арендатором условий настоящего договора и требований законодательства Российской Федерации;
- требовать приостановления работ, ведущихся Арендатором на земельном участке с нарушением условий договора и требований законодательства Российской Федерации;
- осуществлять контроль за использованием и охраной земельного участка;
- требовать возмещения убытков, причиненных ухудшением качества земель в результате хозяйственной деятельности Арендатора;
- требовать досрочного расторжения договора в случаях и порядке, предусмотренных разделом 6 настоящего договора.

5.2. Арендодатель обязан:

- передать земельный участок Арендатору и подписать акт о передаче земельного участка в течение 10 (десяти) дней после подписания Сторонами настоящего договора в состоянии, пригодном для его использования в соответствии с целевым назначением и видом разрешенного использования;
- не совершать действий, которые бы препятствовали Арендатору пользоваться арендованным земельным участком;
- предупредить Арендатора об известных ему особых свойствах и недостатках земельного участка, которые в процессе его использования могут повлечь экологически опасные последствия для окружающей среды или привести к ухудшению состояния самого объекта аренды;
- не вмешиваться в хозяйственную деятельность Арендатора, если она не противоречит условиям настоящего договора и требованиям законодательства Российской Федерации;

5.3. Арендатор имеет право:

- самостоятельно осуществлять хозяйственную деятельность на земельном участке в соответствии с целями и условиями его предоставления;
- с письменного согласия Арендодателя передавать арендные права в залог для кредитования в кредитные организации;
- с письменного согласия Арендодателя возводить в установленном законодательством порядке, здания и сооружения в соответствии с целевым назначением земельных участков и их разрешенным использованием, с соблюдением требований градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных установленных уполномоченным органом правил, нормативов;
- получать продукцию и доходы от использования земельными участками;
- с согласия Арендодателя проводить улучшение земельных участков;

- требовать досрочного расторжения настоящего договора по основаниям и в порядке, которые предусмотрены гражданским законодательством и настоящим договором.

5.4. Арендатор обязан:

- в течение 10 (десяти) рабочих дней от даты получения соответствующего уведомления и Дополнительного Соглашения уведомить Арендодателя о своем согласии или несогласии на изменение условий договора любым способом связи и доставки, фиксирующим факт получения Арендодателем такого уведомления;

- в полном объеме выполнять все условия настоящего договора;

- вносить арендную плату в размере, порядке и сроки, установленные разделом 4 настоящего договора;

- использовать земельный участок в соответствии с его целевым назначением и видом разрешенного использования способами, которые не должны наносить вред окружающей среде, в том числе земле как природному объекту;

- сохранять межевые, геодезические и другие специальные знаки, установленные на земельном участке;

- соблюдать ограничения, предусмотренные разделом 2 настоящего договора, а также ограничения, содержащиеся в едином государственном реестре недвижимости;

- осуществлять проведение мероприятий по борьбе с карантинными растениями, в том числе амброзией;

- соблюдать экологическую безопасность землепользования, требования государственных стандартов, норм и правил;

- соблюдать меры пожарной безопасности, в том числе по уборке стерни, пожнивных остатков, уборке сухой травянистой растительности;

- соблюдать требования природоохранного законодательства;

- соблюдать другие требования действующего законодательства;

- соблюдать требования установленных пунктом 4 статьи 36 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации»;

- соблюдать условие размещения и функциональной эксплуатации земельного участка в соответствии с утвержденными документами территориального планирования и градостроительного зонирования согласно требованиям статьи 9 Градостроительного кодекса Российской Федерации;

- соблюдать требования действующего законодательства Российской Федерации, в т.ч. порядке, утвержденным Постановлением Правительства Российской Федерации от 24 февраля 2009 № 160 «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон»;

- использовать земельный участок с учетом, расположенных в охрannой зоне газораспределительных сетей в соответствии с требованиями постановления Правительства Российской Федерации от 20 ноября 2000 года № 878 «Об утверждении правил охраны газораспределительных сетей»;

- допускать представителей собственника линейного объекта или представителей организации, осуществляющей эксплуатацию линейного объекта, к данному объекту в целях обеспечения его безопасности;

- в случае прекращения своей деятельности в 10-дневный срок направить Арендодателю письменное уведомление об этом и оригиналы либо нотариально заверенные копии документов, подтверждающих такое прекращение деятельности;

- в случае изменения нахождения (почтового или адреса регистрации) или иных реквизитов, в 10-дневный срок направить Арендодателю письменное уведомление об этом (в случае неисполнения данной обязанности Арендатором, корреспонденция, направленная Арендодателем по старому почтовому адресу, считается полученной). Заключение дополнительного соглашения к договору по указанному основанию не требуется;

- возместить Арендодателю убытки, причиненные в результате своей хозяйственной и иной деятельности;

- при прекращении настоящего договора, в течение 10 рабочих дней вернуть

Арендодателю земельный участок по акту о передаче земельного участка в надлежащем состоянии, т.е. не хуже того, в котором он находился в момент передачи;

- в течение 30 (тридцати) дней с момента подписания подать заявление на государственную регистрацию в федеральный орган исполнительной власти Херсонской области, уполномоченном в сфере государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество, и все изменения и дополнения к нему.

5.5. Права и обязанности Сторон, не предусмотренные настоящим договором, определяются в соответствии с законодательством Российской Федерации и Соглашением.

6. ИЗМЕНЕНИЕ И ПРЕКРАЩЕНИЕ ДОГОВОРА

6.1. Изменения и (или) дополнения к настоящему договору оформляются Сторонами в письменной форме путем заключения Дополнительных Соглашений.

6.2. По соглашению Сторон настоящий Договор может быть расторгнут путем заключения Соглашения, включающего основания расторжения настоящего договора. Обязательства по договору прекращаются с момента заключения указанного соглашения или с момента вступления в законную силу решения суда о расторжении договора.

6.3. Договор может быть досрочно прекращен (расторгнут) по инициативе Арендодателя в судебном порядке, в случаях, когда Арендатор:

- передал арендные права в залог для кредитования в кредитные организации – без письменного согласия Арендодателя;
- использует земельный участок с нарушением целевого назначения земельного участка и разрешенного использования или способами, приводящими к его порче;
- не устраняет совершенное умышленно отравление, загрязнение, порчу земельного участка;
- не использует земельный участок в соответствии с целью, для достижения которой он был предоставлен;
- не соблюдает ограничения, предусмотренные разделом 2 настоящего Договора;
- не исполняет обязанности, предусмотренные п. 5.4 настоящего Договора;
- более двух раз подряд не вносит арендную плату по истечении срока, установленного разделом 4 настоящего договора;
- иных случаях, предусмотренных действующим законодательством.

6.4. Договор может быть досрочно прекращен (расторгнут) по инициативе Арендатора в судебном порядке в случаях, когда:

- Арендодатель не предоставляет земельный участок в аренду в срок, установленный пунктом 5.2 договора;
- Арендодатель создает препятствия к пользованию земельным участком в соответствии с целевым назначением земельного участка и видом разрешенного использования;
- земельный участок имеет препятствующие к пользованию им недостатки, которые не были оговорены Арендодателем при заключении договора, не были заранее известны Арендатору и не могли быть обнаружены во время осмотра участка;

6.5. В случае несогласия Арендатора на изменение условий договора в части изменения размера арендной платы, по основанию, предусмотренному пунктом 4.7 настоящего договора, Стороны пришли к соглашению, что договор считается прекращенным в связи с окончанием срока его действия с момента получения Арендодателем уведомления Арендатора.

6.6. Настоящий договор является сделкой, совершенной под отменительным условием, в случае расторжения (отмены) Соглашения, ликвидации Арендатора и отсутствия его правопреемников (отменительное условие) права и обязанности сторон по настоящему договору прекращаются.

7. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

7.1. Стороны несут ответственность за невыполнение либо ненадлежащее выполнение условий настоящего договора в соответствии с законодательством Российской Федерации.

7.2. В случае нарушения сроков внесения арендной платы Арендатор уплачивает пеню из расчета 0,1 % от просроченной суммы арендной платы за каждый календарный день просрочки оплаты по следующим реквизитам:

Получатель: УФК по Херсонской области (Министерство имущественных и земельных отношений Херсонской области) л/с 0497НЛ0R70

Номер счета банка получателя средств (номер банковского счета, входящего в состав единого казначейского счета (ЕКС)): 40102810445370000099

Номер счета получателя (номер казначейского счета): 031006430000000019700

Наименование банка: ОТДЕЛЕНИЕ РЕСПУБЛИКА КРЫМ БАНКА РОССИИ/УФК по Херсонской области, г Херсон

БИК: 043510099

ИНН: 9500013893

КПП: 950001001

КБК: 83411105022020000120

ОКТМО: 74000000

7.3. В случае расторжения или прекращения договора за несвоевременный возврат Арендатором земельных участков Арендодателю, Арендатор уплачивает двойную арендную плату, за все время пользования участком после прекращения действия настоящего договора или его расторжения.

8. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ

8.1. Стороны освобождаются от ответственности за полное или частичное неисполнение своих обязательств по настоящему договору, если их неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы (форс-мажор), а именно пожара, наводнения, землетрясения, войны, военных действий, блокады, эмбарго, общих забастовок, запрещающих (либо ограничивающих) действие актов властей, и если эти обстоятельства непосредственно повлияли на исполнение настоящего договора.

8.2. Сторона, для которой создалась невозможность выполнения обязательств по настоящему договору, обязана немедленно (в течение 3 (трех) дней) известить другую сторону о наступлении и прекращении вышеуказанных обстоятельств. Не уведомление или несвоевременное извещение об этих обстоятельствах лишает соответствующую Сторону права ссылаться на них в будущем.

8.3. Обязанность доказать наличие обстоятельств непреодолимой силы лежит на Стороне настоящего договора, не выполнившей свои обязательства по настоящему договору.

8.4. Если обстоятельства и их последствия будут длиться более 1 (одного) месяца, то Стороны расторгают настоящий договор. В этом случае ни одна из сторон не имеет права потребовать от другой Стороны возмещения убытков.

9. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА

9.1. Настоящий договор не подлежит нотариальному удостоверению.

9.2. Стороны договорились, что документы, переданные любым видом связи и доставки, считаются действительными с последующим обменом оригиналами документов, подписанных уполномоченными представителями Сторон.

9.3. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть в ходе исполнения настоящего договора, будут разрешаться путем переговоров с соблюдением досудебного порядка урегулирования споров. Если урегулирование споров путем переговоров будет невозможно, споры и разногласия будут рассматриваться Арбитражным судом Херсонской области, по месту нахождения имущества.

Ответ на любую претензию Стороны, связанную с неисполнением или ненадлежащим исполнением настоящего договора должен быть дан другой Стороной по настоящему договору в течение 10 (десяти) рабочих дней со дня ее получения.

9.4. Расходы по государственной регистрации настоящего договора, а также изменений и дополнений к нему возлагаются на Арендатора.

9.5. Настоящий договор составлен и подписан в 2 (двух) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой Стороны.

9.6. Нижеуказанные Приложения являются неотъемлемой частью договора:

- Приложение № 1 Расчет размера годовой арендной платы.
- Приложение № 2 Акт о передаче земельного участка;
- Выписка из ЕГРН (копия).

10. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Арендодатель:

Министерство имущественных и земельных отношений Херсонской области

Адрес:

275500, Херсонская область,
г. Геническ,
ул. Парижской Коммуны, 47А
ОГРН 1239500002686
ИНН 9500013893
КПП 950001001
e-mail: mizo@khogov.ru
тел. +79900014562

Арендодатель:


Саваровская Д.Ю.
«06» 2024 г.
М.П.

Арендатор:

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Возрождение»

Адрес:

273461, Херсонская область,
Генический р-н, с. Геническая горка,
ул. Азовская, д. 11А
ОГРН 1249500002157
ИНН 9500024616
КПП 950001001

Арендатор:


Кириченко П.Ф.
2024 г.

Расчет
размера годовой арендной платы

« 06 » 06 2024 г.

г. Геническ

Базовые показатели расчета:

1. Местоположение земельного участка: Херсонская область, муниципальный округ Генический, город Геническ, улица Парижской Коммуны;
2. Кадастровый номер земельного участка: 94:05:0000001:4;
3. Категория земель: земли населенных пунктов;
4. Вид разрешенного использования земельного участка: жилая застройка;
5. Общая площадь земельного участка, кв.м: 23250;
6. Базовая ставка арендной платы составляет*: 7,5 руб. за 1 кв. м. в год

АП = БСзу, где:

БЗзу – базовая ставка земельного участка.

Размер арендной платы: $АП = 7,5 \text{ руб.} \times 23\,250 \text{ кв.м.} = 174\,375,00 \text{ руб.}$ (Сто семьдесят четыре тысячи триста семьдесят пять рублей 00 копеек)

* Расчет арендных платежей за пользование земельными участками, находящимися в собственности Херсонской области, определяется согласно Постановлению Правительства Херсонской области от 28.03.2024 № 30-пп «Об утверждении временного порядка расчета регулируемой арендной платы в отношении предоставленных в пользование без проведения торгов объектов недвижимого имущества, движимого имущества, отнесенных к государственной собственности Херсонской области, а также неразграниченной публичной собственности, расположенной на территории Херсонской области, до момента ее разграничения, а также установления порядка, условий и сроков внесения арендной платы» (далее – Постановление).

В соответствии Постановлением, размер арендной платы 1 кв.м. земельного участка, находящегося в собственности Херсонской области, определяется согласно Приложению 1 к Приложению 2 «Базовые ставки размеров арендной платы за пользование объектами недвижимого имущества, отнесенного к государственной собственности Херсонской области, а также неразграниченной публичной собственности, расположенной на территории Херсонской области», в соответствии с видом разрешенного использования.

Данное приложение является неотъемлемой частью договора аренды земельного участка №1н/крт05-2024 от « 06 » 06 2024 г.

Арендодатель:

Саваровская Д.Ю.

« 06 » 06 2024 г.

М.П.

Арендатор:

Кириченко П.Ф.

« 06 » 06 2024 г.

АКТ О ПЕРЕДАЧЕ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

г. Геническ

«06» 06 2024 г.

Министерство имущественных и земельных отношений Херсонской области, в лице исполняющего обязанности первого заместителя министра Саваровской Дианы Юрьевны, именуемое в дальнейшем «Арендодатель», передает, а Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Возрождение» в лице генерального директора Кириченко Павла Филипповича, принимает на условиях аренды земельный участок площадью 23250 кв. м, с видом разрешенного использования – **жилая застройка**, категория земель – **земли населенных пунктов**, расположенный по адресу: Херсонская область, муниципальный округ Генический, город Геническ, улица Парижской Коммуны, кадастровый номер 94:05:0000001:4.

Предоставляемый в аренду земельный участок находится в состоянии, пригодном к использованию по целевому назначению в соответствии с условиями договора аренды земельного участка.

Претензий к состоянию земельного участка Стороны друг к другу не имеют.

Настоящий Акт о передаче земельного участка составлен в 2 (двух) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, из которых по одному экземпляру хранится у Сторон.

Данное приложение является неотъемлемой частью договора аренды земельного участка №1н/крп05-2024 от «06» 06 2024 г.

Арендодатель:  Саваровская Д.Ю. «06» 06 2024 г. М.П.	Арендатор:  Кириченко П.Ф. 2024 г.
---	--



**Дополнительное соглашение № 1
к Договору № 84
комплексного развития незастроенной территории**

г. Геническ

«06» 11 2024

Министерство имущественных и земельных отношений Херсонской области, действующее на основании Положения, именуемое в дальнейшем «МИЗО», в лице и.о. первого заместителя министра имущественных и земельных отношений Херсонской области Саваровской Дианы Юрьевны, действующего на основании доверенности № 75 от 24.05.2024 с одной стороны, и Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Возрождение», именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице генерального директора Кириченко Павла Филипповича, действующего на основании устава, с другой стороны, совместно именуемые в дальнейшем «Стороны», на основании пункта 1 Протокола совещания Градостроительного совета Херсонской области от 17.10.2024 № 04-07/105 заключили настоящее Дополнительное соглашение к договору комплексного развития незастроенной территории от 05.06.2024 № 84 (далее - Договор), заключенному в отношении земельного участка по адресному ориентиру: г. Геническ, ул. Парижской Коммуны, кадастровый номер 94:05:0000001:4 о нижеследующем:

1. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений – 9 этажей.
2. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – не установлен.
3. Приложение № 2 к Договору изложить в редакции согласно Приложению № 1 к настоящему дополнительному соглашению.
4. Иные условия Договора остаются без изменений.
5. Дополнительное соглашение составлено в 2 (Двух) экземплярах по одному для каждой из сторон, вступает в силу с даты подписания сторонами и является неотъемлемой частью Договора.

Застройщик

ООО «Специализированный застройщик
«Возрождение»

Генеральный директор



П.Ф. Кириченко

МИЗО

Министерство имущественных и земельных
отношений Херсонской области

И.о. первого заместителя министра имущественных
и земельных отношений



Д.Ю. Саваровская/

Приложение 1
к Дополнительному соглашению
к Договору комплексного развития незастроенной
территории
от «05» июня 2024 г. № 84

Перечень объектов капитального строительства

№ п/п	Наименование условия	Содержание условия
1	Перечень объектов капитального строительства, линейных объектов, подлежащих строительству определяются документацией по планировке территории	многоквартирные жилые дома этажностью не более 9-и этажей; в соответствии с утвержденным Проектом планировки территории; объекты транспортной инфраструктуры; сети водоснабжения и водоотведения; сети ливневой канализации; сети газораспределения и газопотребления; объекты электросетевого хозяйства; сети наружного освещения; тепловые сети, сети связи, объекты социальной инфраструктуры.
2	Соотношение общей площади жилых и нежилых помещений в многоквартирных домах, подлежащих строительству или реконструкции в соответствии с договором, а также условие о размещении на первых этажах указанных домов нежилых помещений	строительство многоквартирных жилых домов, с размещением встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных нежилых помещений, площадь которых не должна составлять более 25% от общей площади дома