

**Заказчик:**

ООО «Патриот-К»

**Документация по планировке территории**

**«Проект планировки с проектом межевания в его составе  
территории комплексного развития общей площадью  
42,5 га в г. Тимашевск, микрорайон Западный,  
Тимашевского городского поселения Тимашевского района  
Краснодарского края»**

**ДПТ-24-06**

**ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ**

**Основная (утверждаемая) часть**

**Том I**

**Заказчик:**

ООО «Патриот-К»

**Документация по планировке территории**

**«Проект планировки с проектом межевания в его составе  
территории комплексного развития общей площадью  
42,5 га в г. Тимашевск, микрорайон Западный,  
Тимашевского городского поселения Тимашевского района  
Краснодарского края»**

**ДПТ-24-06**

**ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ**

**Основная (утверждаемая) часть**

**Том I**

Индивидуальный предприниматель



Зацепилин С.Г.

**Список участников проектирования:**

| Должность            | Фамилия ,инициалы | Подпись   |
|----------------------|-------------------|---|
| Директор             | Зацепилин С.Г.    |    |
| Руководитель проекта | Гайдаров И.Г      |    |
| Главный архитектор   | Зацепилин С.Г.    |    |
| Архитектор           | Котов А.А.        |   |
| Главный инженер      | Тихонова Е.Ю.     |  |
|                      |                   |   |

|      |         |      |       |       |      |
|------|---------|------|-------|-------|------|
|      |         |      |       |       |      |
| Изм. | Кол.уч. | Лист | №док. | Подп. | Дата |

**СОСТАВ ДОКУМЕНТАЦИИ**

| Обозначение   | Наименование  | Примечание |
|---------------|---|------------|
| <b>Том I</b>  | <b>Основная часть проекта планировки территории</b>           |            |
| Раздел 1      | <b>Графическая часть</b>                                      |            |
| Раздел 2      | <b>Текстовые материалы<br/>(основная утверждаемая часть)</b>  |            |
| <b>Том II</b> | <b>Материалы по обоснованию проекта планировки территории</b> |            |
| Раздел 3      | <b>Графическая часть</b>                                      |            |
| Раздел 4      | <b>Пояснительная записка</b>                                  |            |

|      |         |      |        |       |      |
|------|---------|------|--------|-------|------|
|      |         |      |        |       |      |
| Изм. | Кол.уч. | Лист | № док. | Подп. | Дата |

## Раздел 1

### Графическая часть

| Обозначение | Наименование  | Масштаб  |
|-------------|---|----------|
| ПП 1        | Чертеж планировки территории (основной чертеж)                      | М 1:2000 |
| ПП 2        | Чертеж существующих и планируемых элементов планировочной структуры | М 1:2000 |
| ПП 3        | Чертеж красных линий  | М 1:2000 |

|      |         |      |       |       |      |
|------|---------|------|-------|-------|------|
|      |         |      |       |       |      |
| Изм. | Кол.уч. | Лист | №док. | Подп. | Дата |

ДПТ-24-06-ПЗ-1

Лист

4

**Раздел 2**

**Текстовые материалы**  
**(основная утверждаемая часть)**

|      |         |      |       |       |      |                |      |
|------|---------|------|-------|-------|------|----------------|------|
|      |         |      |       |       |      | ДПТ-24-06-ПЗ-1 | Лист |
| Изм. | Кол.уч. | Лист | №док. | Подп. | Дата |                | 5    |

## СОДЕРЖАНИЕ

Введение.....7

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

1.1 Положения о характеристиках планируемого развития территории в том числе о плотности и параметрах застройки.....9

1.2 Положения о характеристиках объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения....20

1.3. Положения о характеристиках объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур (в том числе объектов, включенных в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программы комплексного развития транспортной инфраструктуры, программы комплексного развития социальной инфраструктуры и необходимых для развития территории в границах элемента планировочной структуры)..... 26

**РАЗДЕЛ 2. Положения об очередности планируемого развития территории, содержащие этапы проектирования, строительства, реконструкции объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и этапы строительства, реконструкции необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфра-структур, в том числе объектов, включенных в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, транспортной инфра-структуры, социальной инфра-структур.....34**

**РАЗДЕЛ 3. Основные технико-экономические показатели проекта...39**

|      |         |      |       |       |      |  |  |  |      |
|------|---------|------|-------|-------|------|--|--|--|------|
|      |         |      |       |       |      |  |  |  | Лист |
|      |         |      |       |       |      |  |  |  | 6    |
| Изм. | Кол.уч. | Лист | №док. | Подп. | Дата |  |  |  |      |



- Приказ Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 25.04.2017 № 738/пр. «Виды элементов планировочной структуры»;
- Приказ Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 25.04.2017 № 739/пр «Требования к цифровым топографическим картам и цифровым топографическим планам, используемым при подготовке графической части документации по планировке территории»;
- Приказа Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 25.04.2017 № 740/пр; «Требования к схеме вертикальной планировки, инженерной подготовки и инженерной защиты территории, входящей в состав материалов по обоснованию проекта планировки территории»;
- Приказа федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10.11. 2020 года N П/0412 «Об утверждении классификатора видов разрешённого использования земельных участков» (с изменениями на 23 июня 2022 года);
  - Приказ Департамента по архитектуре и градостроительству Краснодарского края от 16.04. 2015г. № 78 «Об утверждении нормативов градостроительного проектирования Краснодарского края»( с изменениями на 31.08. 2023 г. приказ № 129);
  - Генеральный план Тимашевского городского поселения (в редакции решения Совета Тимашевского городского поселения № 102 от 6.10.2021г);
  - Правила землепользования и застройки Тимашевского городского поселения (в редакции решения Совета Тимашевского городского поселения ,Тимашевского района № 240 от 30.11.2023г);
  - Местные нормативы градостроительного проектирования Тимашевского городского поселения, Тимашевского района Краснодарского края (в редакции решения Совета Тимашевского городского поселения , Тимашевского района № 234от 21.11.2023 г);

|      |         |      |       |       |      |                |      |
|------|---------|------|-------|-------|------|----------------|------|
|      |         |      |       |       |      | ДПТ-24-06-ПЗ-1 | Лист |
| Изм. | Кол.уч. | Лист | №док. | Подп. | Дата |                | 8    |





Проектируемая территория. является частью Западного жилого микрорайона. Проектом предусмотрено формирование элементов планировочной структуры — жилого микрорайона, который включает в себя 17 кварталов среднеэтажной жилой застройки и улично-дорожную сеть.

Красные линии образуемых элементов планировочной структуры устанавливаются на основании положений Инструкции о порядке проектирования и установления красных линий в городах и других поселениях РФ, в соответствии с Местными нормативами градостроительного проектирования и Правилами землепользования и застройки Тимашевского городского поселения.

В соответствии с генеральным планом Тимашевского городского поселения (в редакции Решения Совета Тимашевского городского поселения № 102 от 6.10.2021г), проектируемая территория расположена в зоне застройки среднеэтажными многоквартирными жилыми домами;

Параметры застройки жилого микрорайона принимаются на основании требований градостроительных регламентов, установленных в составе документов градостроительного зонирования территории муниципального образования, с учетом архитектурно градостроительных традиций и социальных, природно-климатических, ландшафтных особенностей территории.

Рассматриваемая территория в соответствии с Правилами землепользования и застройки Тимашевского городского поселения расположена в территориальной зоне - зона застройки среднеэтажными жилыми домами Ж-3.

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

### ***Градостроительный регламент территории***

Параметры разрешенного использования земельных участков и строительства объектов капитального строительства, планируемых к размещению в границах территории комплексного развития площадью 42,5 га., установлены в соответствии с градостроительными регламентами правил землепользования и застройки Тимашевского городского поселения .

|      |         |      |       |       |      |                |      |
|------|---------|------|-------|-------|------|----------------|------|
|      |         |      |       |       |      | ДПТ-24-06-ПЗ-1 | Лист |
| Изм. | Кол.уч. | Лист | №док. | Подп. | Дата |                | 11   |



|   |       |  |  |
|---|-------|--|--|
|   |       | <p>которых предусмотрено содержанием видов разрешенного использования с кодами 2.7.2, 4.9 Классификатора</p>   | <p>границах земельного участка одного блока – 60 %. Процент застройки подземной части не регламентируется;<br/>Минимальный отступ до границ соседнего земельного участка должны быть не менее 1 м.<br/>Минимальный отступ зданий, строений и сооружений от границы земельного участка со стороны улиц, проездов, переулков и т.д.–1 м.<br/>2. Параметры принимать согласно статьи 3 раздела 3 части 1 Правил «Требования к архитектурно-градостроительному облику объекта капитального строительства».</p>   |
| Размещение гаражей для собственных нужд | 2.7.2 | <p>Размещение для собственных нужд отдельно стоящих гаражей и (или) гаражей, блокированных общими стенами с другими гаражами в одном ряду, имеющих общие с ними крышу, фундамент и коммуникации</p>  | <p>1. Минимальный размер земельного участка – 12 кв. м;<br/>Максимальный размер земельного участка –250 кв. м;<br/>Минимальная ширина земельного участка – 3 м;<br/>Максимальная высота здания – 6 м;<br/>Минимальный отступ от границы земельного участка со стороны улиц, проездов, переулков и т.д. – 1 м, при устройстве раздвижных ворот – по границе земельного участка.<br/>2. Параметры принимать согласно статьи 3 раздела 3 части 1 Правил «Требования к архитектурно-градостроительному облику объекта капитального строительства».</p> |
| Предоставление коммунальных услуг       | 3.1.1 | <p>Размещение зданий и сооружений, обеспечивающих поставку воды, тепла, электричества, газа, отвод канализационных стоков, очистку и уборку объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, сооружений, необходимых для сбора и плавки снега)</p> | <p>Минимальный размер земельного участка – 1 кв. м;<br/>Максимальный размер земельного участка –15000кв. м;<br/>Минимальная ширина земельного участка –1 м;<br/>Максимальная высота здания, сооружения – 32 м.</p>   |

|      |         |      |       |       |      |
|------|---------|------|-------|-------|------|
|      |         |      |       |       |      |
| Изм. | Кол.уч. | Лист | №док. | Подп. | Дата |

|   |         |  |   |       |      |                |      |
|---|---------|--|---|-------|------|----------------|------|
| Дошкольное, начальное и среднее общее образование (У) | 3.5.1   | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для просвещения, дошкольного, начального и среднего общего образования (детские ясли, детские сады, школы, лицеи, гимназии, художественные, музыкальные школы, образовательные кружки и иные организации, осуществляющие деятельность по воспитанию, образованию и просвещению, в том числе зданий, спортивных сооружений, предназначенных для занятия обучающихся физической культурой и спортом) | <p>1. Минимальный размер земельного участка – 1000 кв. м;<br/> Максимальный размер земельного участка – 50000 кв. м;<br/> Минимальная ширина земельного участка – 20 м;<br/> Максимальная этажность здания – 4;<br/> Максимальная высота здания – 24 м;<br/> Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60 %.<br/> Процент застройки подземной части не регламентируется;<br/> Минимальный процент озеленения земельного участка – 30 %;<br/> Минимальный отступ до границ соседнего земельного участка должны быть не менее 1 м.<br/> Минимальный отступ зданий, строений и сооружений от границы земельного участка со стороны улиц, проездов, переулков и т.д. – 1 м.</p> <p>2. Параметры принимать согласно статьи 3 раздела 3 части 1 Правил «Требования к архитектурно-градостроительному облику объекта капитального строительства».</p> |       |      |                |      |
| Осуществление религиозных обрядов (У)                 | 3.7.1   | Размещение зданий и сооружений, предназначенных для совершения религиозных обрядов и церемоний (в том числе церкви, соборы, храмы, часовни, мечети, молельные дома, синагоги)  | <p>1. Минимальный размер земельного участка – 1000 кв. м;<br/> Максимальный размер земельного участка – 10000 кв. м;<br/> Максимальная этажность здания – 4;<br/> Максимальная высота здания – 32 м;<br/> Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50 %.<br/> Процент застройки подземной части не регламентируется;<br/> Минимальный процент озеленения земельного участка – 30 %;<br/> Минимальный отступ до границ соседнего земельного участка должны быть не менее 3 м.<br/> Минимальный отступ зданий, строений и сооружений от границы земельного участка со стороны улиц, проездов, переулков и т.д. – 5 м.</p>   |       |      |                |      |
| Деловое управление                                    | 4.1     | Размещение объектов капитального строительства с целью: размещения объектов управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием  | <p>1. Минимальный размер земельного участка – 400 кв. м;<br/> Максимальный размер земельного участка – 5000 кв. м;<br/> Максимальная этажность здания – 4;<br/> Максимальная высота здания – 24 м;<br/> Максимальный процент застройки земельного участка – 60 %.<br/> Процент</p>  |       |      |                |      |
| Изм.  | Кол.уч. | Лист   | № док.  | Подп. | Дата | ДПТ-24-06-ПЗ-1 | Лист |
|   |         |  |   |       |      |                | 14   |



|                                   |               |  |   |
|-----------------------------------|---------------|--|---|
|                                   |               | <p>пунктов, пешеходных переходов, бульваров, площадей, проездов, велодорожек и объектов велотранспортной и инженерной инфраструктуры;</p> <p>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 Классификатора, а также некапитальных сооружений, предназначенных для охраны транспортных средств</p> |   |
| <p>Благоустройство территории</p> | <p>12.0.2</p> | <p>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</p>  | <p>Действие градостроительного регламента не распространяется в границах территорий общего пользования.</p> |

### ***Параметры развития территории***

В соответствии с СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», СП 476.1325800.2020 «Территории городских и сельских поселений. Правила планировки, застройки и благоустройства жилых микрорайонов» и приказа министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 25 апреля 2017 года N 738/пр. проектом планировки территории предусмотрено установле-

|      |         |      |        |       |      |                |      |
|------|---------|------|--------|-------|------|----------------|------|
|      |         |      |        |       |      | ДПТ-24-06-ПЗ-1 | Лист |
|      |         |      |        |       |      |                | 16   |
| Изм. | Кол.уч. | Лист | № док. | Подп. | Дата |                |      |

ние границ элементов планировочной структуры:

- Квартал- основной элемент планировочной структуры застройки жилой зоны, размеры территорий которого составляют до 5 га. В квартале выделяются земельные участки жилой застройки для отдельных домов или групп жилых домов в соответствии с проектом межевания территории.

-Улично-дорожная сеть, в соответствии с видами элементов планировочной структуры, утвержденных Министерством строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 25 апреля 2017 года № 738/пр.

-Территория общего пользования, в соответствии с видами элементов планировочной структуры, утвержденных Министерством строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 25 апреля 2017 года № 738/пр. К территориям общего пользования относятся формируемые парки, скверы, бульвары.

Характеристика кварталов планировочной структуры в границах расчётной территории, включая территорию комплексного развития,

Таблица 3

| № Квартала | Функциональное назначение территории   | Планируемое использование территории   | Площадь Га |
|------------|--|--|------------|
| 1.         | Застройка среднеэтажными жилыми домами | Размещение объектов спорта. ТПУ. Озеленённые территории общего пользования.                            | 0,62       |
| 2.         | Застройка среднеэтажными жилыми домами | Размещение объектов транспортного обслуживания (парковки ). Озеленённые территории общего пользования. | 1,26       |
| 3.         | Застройка среднеэтажными жилыми домами | Размещение объектов социальной инфраструктуры ( школа , спортивный комплекс),                          | 4,48       |
| 4.         | Застройка среднеэтажными жилыми домами | Размещение объектов транспортного обслуживания (парковки многоуровневые).                              | 2,00       |
| 5          | Застройка среднеэтажными жилыми домами | Размещение объектов жилой застройки со встроенно- пристроенными коммерческими помещениями              | 1,31       |

|    |  |   |      |
|----|--|---|------|
| 6  | Застройка среднеэтажными жилыми домами | Размещение объектов жилой застройки со встроенно-пристроенными коммерческими помещениями  | 1,56 |
| 7  | Застройка среднеэтажными жилыми домами | Размещение объектов жилой застройки со встроенно-пристроенными коммерческими помещениями  | 1,76 |
| 8  | Застройка среднеэтажными жилыми домами | Размещение объектов жилой застройки со встроенно-пристроенными коммерческими помещениями  | 1,17 |
| 9  | Застройка среднеэтажными жилыми домами | Размещение объектов социальной инфраструктуры (детский сад)   | 1,35 |
| 10 | Застройка среднеэтажными жилыми домами | Размещение объектов жилой застройки со встроенно-пристроенными коммерческими помещениями  | 1,1  |
| 11 | Застройка среднеэтажными жилыми домами | Размещение объектов социальной инфраструктуры (детский сад). Спортивные площадки.   | 1,79 |
| 12 | Застройка среднеэтажными жилыми домами | Размещение объектов жилой застройки со встроенно-пристроенными коммерческими помещениями  | 1,3  |
| 13 | Застройка среднеэтажными жилыми домами | Размещение объектов жилой застройки со встроенно-пристроенными коммерческими помещениями  | 1,48 |
| 14 | Застройка среднеэтажными жилыми домами | Размещение объектов жилой застройки со встроенно-пристроенными коммерческими помещениями  | 1,37 |
| 15 | Застройка среднеэтажными жилыми домами | Размещение объектов жилой застройки со встроенно-пристроенными коммерческими помещениями  | 1,91 |
| 16 | Застройка среднеэтажными жилыми домами | Размещение объектов жилой застройки, объектов административной застройки, культовых объектов Детский игровой центр (ХАБ) и сквер. | 4,25 |
| 17 | Застройка среднеэтажными жилыми домами | Размещение объектов жилой застройки со встроенно-пристроенными коммерческими помещениями  | 1,43 |

Планируемые параметры территории жилой застройки в границах территории комплексного развития Таблица 4





### ***Площадки придомовых территорий***

Состав и размеры площадок на придомовой территории, планируемых к размещению многоквартирных жилых домов, приняты в соответствии с нормативами градостроительного проектирования Тимашевского городского поселения, Тимашевского района, из расчёта площади квартир в границах территории комплексного развития равной 218980 м<sup>2</sup>.

Обеспеченность многоквартирных жилых домов придомовыми площадками

Таблица 5

| <b>Тип площадки</b>                                     | <b>Расчётная единица</b>   | <b>Норма площади м. кв.</b> | <b>Обеспеченность площадками м.кв.</b>                      |
|---|----------------------------|-----------------------------|---|
| Для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста | 100 кв. м. площади квартир | 2,5                         | $(218980 \text{ м}^2 : 100) \times 2,5 = 5475 \text{ м}^2$  |
| Для отдыха взрослого населения                          | 100 кв. м площади квартир  | 0,4                         | $(218980 \text{ м}^2 : 100) \times 0,4 = 876 \text{ м}^2$   |
| Для занятий физкультурой и спортом                      | 100 кв. м площади квартир  | 7,5                         | $(218980 \text{ м}^2 : 100) \times 7,5 = 16424 \text{ м}^2$ |
| Озеленение придомовых территорий                        | % от площади участка       | 15                          | $14800 \times 15\% = 2220 \text{ м}^2$                      |

Нормативами градостроительного проектирования, при комплексном развитии территории, допускается сокращение придомовых площадок для занятий физкультурой в случае устройства плоскостных спортивных сооружений (спортивных площадок) на территории общего пользования площадью не менее расчетной площади таких площадок.

### ***Озеленение территорий общего пользования***

Нормативная обеспеченность озеленёнными территориями общего пользования 6 м<sup>2</sup> на человека, согласно нормативам градостроительного проектирования Тимашевского городского поселения, Тимашевского района. В границах территории комплексного развития планируется 9954 жителей. Нормативная потребность в озеленённых территориях общего пользования составит:  $9954 \times 6 = 59724 \text{ м}^2$ .

Количество деревьев подлежащих высадке на озеленение планируемых территорий общего пользования составляет 7,5 деревьев на 1000 м<sup>2</sup>, согласно нормативам градостроительного проектирования Тимашевского городского поселения, Тимашевского района.

На озеленение нормативной территории общего пользования потребуется:  $59,72 \times 7,5 = 448$  штук

|      |         |      |       |       |      |                |      |
|------|---------|------|-------|-------|------|----------------|------|
|      |         |      |       |       |      | ДПТ-24-06-ПЗ-1 | Лист |
| Изм. | Кол.уч. | Лист | №док. | Подп. | Дата |                | 21   |



| Квартал жилой застройки № 2 |  |     |      |       |     |       |
|-----------------------------|--|-----|------|-------|-----|-------|
| 31                          | Парковка<br>плоскостная  | -   | 2454 |       |     | 2454  |
| 32                          | Парковка<br>плоскостная  |     | 3452 |       |     | 3452  |
| Квартал жилой застройки № 3 |  |     |      |       |     |       |
| 12                          | Школа 1550 мест  | 3   | 8339 | -     | -   | 37173 |
| 18                          | Спортивный<br>комплекс   | 2   | 1028 |       |     | 2180  |
| 29                          | Плоскостные<br>спортивные<br>сооружения  | -   | 906  | -     | -   | 906   |
| Квартал жилой застройки № 4 |  |     |      |       |     |       |
| 19                          | Многоуровневый<br>паркинг<br>220 м. мест   | 5   | 1545 |       |     | 2574  |
| 20                          | Многоуровневый<br>паркинг<br>310 мест  | 5   | 2057 |       |     | 3429  |
| 21                          | Многоуровневый<br>паркинг<br>310 мест  | 5   | 2057 |       |     | 3428  |
| 22                          | Многоуровневый<br>паркинг<br>310 мест  | 5   | 2057 |       |     | 3429  |
| 23                          | Многоуровневый<br>паркинг<br>220 м. мест   | 5   | 1545 |       |     | 2574  |
| 33                          | Парковка<br>Плоскостная 100  |     |      |       |     | 2161  |
| Квартал жилой застройки № 5 |  |     |      |       |     |       |
| 2                           | Жилой комплекс<br>со встроенно-<br>пристроенными<br>коммерческими<br>помещениями | 6,8 | 4772 | 24588 | 991 | 13154 |
| Квартал жилой застройки № 6 |  |     |      |       |     |       |

|      |         |      |        |       |      |
|------|---------|------|--------|-------|------|
|      |         |      |        |       |      |
| Изм. | Кол.уч. | Лист | № док. | Подп. | Дата |

ДПТ-24-06-ПЗ-1

Лист

23

|                              |   |       |      |       |      |       |
|------------------------------|---|-------|------|-------|------|-------|
| 3                            | Жилой комплекс со встроенно-пристроенными коммерческими помещениями | 6,8   | 5157 | 22342 | 2573 | 15602 |
| Квартал жилой застройки № 7  |   |       |      |       |      |       |
| 1                            | Жилой комплекс со встроенно-пристроенными коммерческими помещениями | 1,6,8 | 6096 | 25317 | 1635 | 17573 |
| Квартал жилой застройки № 8  |   |       |      |       |      |       |
| 4                            | Жилой комплекс со встроенно-пристроенными коммерческими помещениями | 1,6,8 | 4400 | 18312 | 2304 | 11691 |
| Квартал жилой застройки № 9  |   |       |      |       |      |       |
| 13                           | Детский сад<br>310 мест   | 2     | 2163 |       |      | 13695 |
| Квартал жилой застройки № 10 |   |       |      |       |      |       |
| 5                            | Жилой комплекс со встроенно-пристроенными коммерческими помещениями | 6,7,8 | 3267 | 15663 | 452  | 11033 |
| Квартал жилой застройки № 11 |   |       |      |       |      |       |
| 14                           | Детский сад<br>310 мест   | 2     | 2163 |       |      | 11800 |
| 30                           | Плоскостные спортивные сооружения                                   |       | 3384 |       |      | 3504  |
| Квартал жилой застройки № 12 |   |       |      |       |      |       |
|                              | Жилой комплекс со встроенно-  | 6,8   | 4768 | 20677 | 1985 | 13013 |

|      |         |      |        |       |      |
|------|---------|------|--------|-------|------|
|      |         |      |        |       |      |
| Изм. | Кол.уч. | Лист | № док. | Подп. | Дата |

ДПТ-24-06-ПЗ-1

Лист

24

|                              |  |       |       |       |      |       |
|------------------------------|--|-------|-------|-------|------|-------|
| 6                            | пристроенными коммерческими помещениями (Кабинет врача общей практики 180 м. кв) |       |       |       |      |       |
| Квартал жилой застройки № 13 |  |       |       |       |      |       |
| 7                            | Жилой комплекс со встроенно-пристроенными коммерческими помещениями              | 6,8   | 5022  | 19681 | 3266 | 14849 |
| Квартал жилой застройки № 14 |  |       |       |       |      |       |
| 8                            | Жилой комплекс со встроенно-пристроенными коммерческими помещениями              | 6,8   | 5026  | 20311 | 2094 | 13695 |
| Квартал жилой застройки № 15 |  |       |       |       |      |       |
| 9                            | Жилой комплекс со встроенными помещениями (пункт полиции. 180 м.кв )             | 6,8   | 3915  | 19279 | 588  | 14410 |
| 15                           | Здание административного управления  | 2,3,4 | 2535  |       | 7913 | 4714  |
| Квартал жилой застройки № 16 |  |       |       |       |      |       |
| 11                           | Жилой комплекс со встроенно-пристроенными коммерческими помещениями              | 1,6,8 | 3320  | 11525 | 2170 | 8636  |
| 17                           | Часовня  | По ТЗ | По ТЗ |       |      | 1230  |
| 24                           | Многоуровневый паркинг 220 м. мест   | 5     | 1545  |       |      | 2886  |

|      |         |      |       |       |      |
|------|---------|------|-------|-------|------|
|      |         |      |       |       |      |
| Изм. | Кол.уч. | Лист | №док. | Подп. | Дата |

ДПТ-24-06-ПЗ-1

Лист

25



Проектным решением развития коммунальной инфраструктуры , планируется построить инженерные коммуникации для обеспечения:

- Электроснабжения в объеме – 5587 кВт
- Теплоснабжения в в объеме – 20,989 Гкал/ч
- Водопотребления в объеме - 2065 м3/сут.
- Водоотведения в объеме - 1857 м3/сут.

Протяжённость сетей в границах территории комплексного развития составит:

- Электроснабжения - 2,1 км
- Газоснабжения - 2.1 км
- Водоснабжения - 2,54 м
- Бытовой канализации - 2,54 км
- Ливневой канализации- 5,8 км

В рамках указанных в проекте поперечных профилей улично-дорожной сети предусмотрены коридоры для прохождения магистральных сетей инженерного обеспечения.

#### ***Характеристики объектов транспортной инфраструктуры***

Улично-дорожная сеть в границах территории комплексного развития составляет 5,2 км в том числе :

- магистральные улицы 0,74 км
- улиц в жилой застройке 4,46 км

Плотность улично-дорожной сети в границах красных линий составит 12,2 км/1км<sup>2</sup>.

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

Таблица 7

| Категория дорог и улиц                    | Ширина в красных линиях, М | Ширина полос движения М | Число полос движения | Ширина пешеходной части тротуара М | Ширина вело-дорожки М |
|---|----------------------------|-------------------------|----------------------|------------------------------------|-----------------------|
| <b>Магистральные улицы</b>                |                            |                         |                      |                                    |                       |
| Районного значения транспортно-пешеходные | 35-38                      | 3.5                     | 2                    | 3,0-4.0                            | 1,5                   |
| <b>Улицы местного значения</b>            |                            |                         |                      |                                    |                       |











Размещение общеобразовательных организаций предусмотрено в нормативной доступности, которая не превышает 650 м.

Объекты дополнительного образования

Расчётные показатели необходимого количества мест в организациях дополнительного образования согласно местным нормативам градостроительного проектирования Тимашевского городского поселения, Тимашевского района Краснодарского края (в редакции решения Совета Тимашевского городского поселения, Тимашевского района № 234от 21.11.2023 г), составляют не менее 10 % от общего числа детей школьного возраста, что составит 96 мест.

Строительство объектов дополнительного образования на проектируемой территории не планируется.

Объекты здравоохранения.

Обеспеченность объектами здравоохранения (амбулаторно-поликлинические организации) рассчитывается согласно местным нормативам градостроительного проектирования Тимашевского городского поселения, Тимашевского района Краснодарского края (в редакции решения Совета Тимашевского городского поселения, Тимашевского района № 234от 21.11.2023 г), из расчёта минимально допустимого уровня обеспеченности, 18 посещений в смену на 1000 человек, взрослого населения и 14 посещений в смену для детей. Нормативная потребность в амбулаторно-поликлинических организациях составит 318 посещений в смену, в том числе:

- для взрослого населения  $18 \times 9,954 = 179$  посещений в смену;
- для детей  $14 \times 9,954 = 139$  посещений в смену;

Размещение объектов здравоохранения на проектируемой территории генеральным планом Тимашевского городского поселения не предусмотрено. Договором комплексного развития территории предусмотрено размещение кабинета врача общей практики во встроенных помещениях жилого дома площадью 180 м.кв. В радиусе нормативного обслуживания, 1000 метров, находится городская поликлиника.

Объекты физической культуры и массового спорта.

Минимально допустимый уровень обеспеченности объектами, относящимися к области физической культуры и массового спорта, согласно местным нормативам градостроительного проектирования Тимашевского городского поселения, Тимашевского района Краснодарского края (в редакции решения Совета Тимашевского городского поселения, Тимашевского района № 234от 21.11.2023 г), на территории микрорайона (квартала) необходимо предусмотреть

|      |         |      |       |       |      |                |      |
|------|---------|------|-------|-------|------|----------------|------|
|      |         |      |       |       |      | ДПТ-24-06-ПЗ-1 | Лист |
| Изм. | Кол.уч. | Лист | №док. | Подп. | Дата |                | 33   |







ствии со сводами правил, строительными нормами и правилами, техническими регламентами.

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

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

Застройка территории комплексного развития будет осуществляться последовательно в соответствии с очерёдностью строительства . Каждая очередь строительства предполагает ввод в эксплуатацию объектов жилого назначения совместно с объектами социальной , транспортной и инженерной инфраструктуры .

Очерёдность строительства объектов жилого назначения, социальной , коммунальной и транспортной инфраструктуры в границах территории комплексного развития:

Таблица 12

| №                              | Наименование объекта капитального строительства (ОКС) или группы жилых домов | Количество объектов |
|--------------------------------|--|---------------------|
| <b>1 очередь строительства</b> |  |                     |
| 1.1                            | Жилой комплекс 6-8эт. со встроенно-пристроенными коммерческими помещениями   | 4                   |
| 1.2                            | Детский сад 310 мест   | 1                   |
| 1.3                            | Многоуровневый паркинг 220 м. мест   | 4                   |
| 1.4                            | ТПУ  | 1                   |

|      |         |      |       |       |      |
|------|---------|------|-------|-------|------|
|      |         |      |       |       |      |
| Изм. | Кол.уч. | Лист | №док. | Подп. | Дата |

ДПТ-24-06-ПЗ-1

Лист

37

|     |   |      |
|-----|---|------|
| 1.5 | Инженерные сети (км.)                         | 10,9 |
| 1.6 | Улично-дорожная сеть (км.)                    | 1,7  |
| 1.7 | Озеленение территории общего пользования (Га) | 0,48 |

**2 очередь строительства**

|     |  |      |
|-----|--|------|
| 2.1 | Жилой комплекс 6-8эт.<br>со встроенно-пристроенными<br>коммерческими помещениями | 2    |
| 2.2 | Школа 1550 мест  | 1    |
| 2.3 | Многоуровневый паркинг<br>220м. мест   | 2    |
| 2.4 | Многоуровневый паркинг<br>310 м. мест  | 3    |
| 2.5 | Спортивный комплекс  | 1    |
| 2.6 | Плоскостные спортивные сооружения  | 2    |
| 2.7 | Инженерные сети (км.)  | 5,5  |
| 2.8 | Улично-дорожная сеть (км.)   | 2,12 |
| 2.9 | Озеленение территории общего пользования (Га)                                    | 1.64 |

**3 очередь строительства**

|     |   |   |
|-----|---|---|
| 3.1 | Жилой комплекс 6-8эт.<br>со встроенно-пристроенными<br>коммерческими помещениями и помеще-<br>ниями для кабинета врача общей<br>практики 180 м.кв | 3 |
|-----|---|---|

|      |         |      |       |       |      |
|------|---------|------|-------|-------|------|
|      |         |      |       |       |      |
| Изм. | Кол.уч. | Лист | №док. | Подп. | Дата |

ДПТ-24-06-ПЗ-1

Лист

38



|     |   |                                   |                        |        |        |
|-----|---|-----------------------------------|------------------------|--------|--------|
|     | границах комплексного развития  | Га.                               |                        |        |        |
| 2   | Население территории  |                                   |                        |        |        |
| 2.1 | Численность населения   | Тыс. чел.                         |                        | 9954   | 9954   |
| 2.2 | Плотность населения   | Чел/га                            |                        | 234    | 234    |
| 3   | Потребность в объектах социального назначения                           |                                   |                        |        |        |
| 3.1 | Поликлиника   | Посещ. в смену                    | Взрослые 18<br>Дети 14 | 318    | -      |
| 3.2 | Дошкольные образовательные учреждения                                   | Мест /1000чел.                    | 54                     | 607    | 620    |
| 3.3 | Общеобразовательные организации   | Мест /1000чел.                    | 112                    | 1500   | 1550   |
| 3.4 | Плоскостные спортивные сооружения                                       | На 1000.                          | 412,5 м2               | 4106   | 5336   |
| 4   | Жилой фонд  |                                   |                        |        |        |
| 4.1 | Жилищный фонд   | Тыс. м. кв.                       |                        | 218,98 | 218,98 |
| 5   | Этажность жилого фонда  |                                   |                        |        |        |
| 5.1 | Среднеэтажная жилая застройка   | Этажей                            |                        | 8      | 8      |
| 6   | Жилищная обеспеченность на 1 тыс чел.                                   | м. кв.                            | 22                     |        |        |
| 8   | Коммерческая площадь  | м. кв.                            |                        | 27065  | 27065  |
| 9   | Парковки  |                                   |                        |        |        |
| 9,1 | Уровень обеспеченности автомобилями                                     | Авто. на1000 жителей              | 312                    |        |        |
| 9.2 | Количество парковочных мест   | м/мест                            |                        | 3673   | 3673   |
| 9.3 | Парковочные места, предназначенные для постоянного хранения автомобилей | м/мест                            |                        | 2682   | 2682   |
| 9.4 | Гостевые парковки   | м/мест<br>600 м.кв. жилой площади | 1                      | 365    | 365    |
| 9.5 | Парковочные места для коммерческих                                      | м/мест на 60 м                    | 1                      | 451    | 451    |

|      |         |      |       |       |      |
|------|---------|------|-------|-------|------|
|      |         |      |       |       |      |
| Изм. | Кол.уч. | Лист | №док. | Подп. | Дата |

ДПТ-24-06-ПЗ-1

Лист

40

