

# **ООО "Арт-Проект"**

*354348, г. Сочи, Адлерский район, ул. Мира, дом 23а, офис № 2*

**Проект планировки (проект межевания  
территории) в границах  
кадастрового квартала 23:31:0307019,  
г. Тимашевск, мкр. Индустриальный,  
(ул. Рабочая, ул. Чехова, ул. Чернышевского, ул.  
Белинского)**

**22-08-2024.ППМ-МО**

**ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ И МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ  
Материалы по обоснованию**

**Том II**

**г. Краснодар 2024 г.**

# **ООО "Арт-Проект"**

*354348, г. Сочи, Адлерский район, ул. Мира, дом 23а, офис № 2*

**Проект планировки (проект межевания  
территории) в границах  
кадастрового квартала 23:31:0307019, г.  
Тимашевск, мкр. Индустриальный,  
(ул. Рабочая, ул. Чехова, ул. Чернышевского, ул.  
Белинского)**

**22-08-2024.ППМ-МО**

**ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ И МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ  
Материалы по обоснованию**

**Том II**

**Заказчик:** ИП МИШИН В.В.

Индивидуальный предприниматель \_\_\_\_\_ В. В. Мишин

**Исполнитель:** ООО «АРТ-ПРОЕКТ»

Генеральный директор \_\_\_\_\_ М. З. Аванесян

**г. Краснодар 2024 г.**

## СОСТАВ ПРОЕКТА

<b>Обозначение разделов</b>	<b>Наименование</b>	<b>Примечание</b>
22-08-2024.ППМ-ОЧ	ТОМ I Основная (утверждаемая) часть	
22-08-2024.ППМ-ОЧ-ТЧ	Текстовая часть	
22-08-2024.ППМ-ОЧ-ГЧ	Графическая часть	
22-08-2024.ППМ-МО	ТОМ II Материалы по обоснованию	
22-08-2024.ППМ-МО-ТЧ	Текстовая часть	
22-08-2024.ППМ-МО-ГЧ	Графическая часть	
22-08-2024.ППМ-ИРД	ТОМ III Исходно-разрешительная документация	
22-08-2024.ППМ-ИГИ	ТОМ IV Инженерно- геодезические и инженерно-геологические изыскания	

<b>СОДЕРЖАНИЕ ТОМА I</b>		
<b>Обозначение разделов</b>	<b>Наименование</b>	<b>Номера страниц</b>
<b>Текстовая часть</b>		
22-08-2024. ППМ-МО-ТЧ-ТЧ	Пояснительная записка	7
22-08-2024. ППМ-МО-ТЧ-ТЧ	Введение	8
22-08-2024. ППМ-МО-ТЧ	Раздел 1. Анализ территории проекта планировки	10
	1.1 Размещение участка проектирования в планировочной структуре города Тимашевска	10
	1.2 Климатические характеристики территории	11
	1.3 Описание современного состояния территории	14
	1.4 Требования градостроительных регламентов применительно к рассматриваемой территории	14
22-08-2024. ППМ-МО-ТЧ	Раздел 2. Результаты инженерных изысканий в объеме, предусмотренном разрабатываемой исполнителем работ программой инженерных изысканий, в случае, если выполнение таких инженерных изысканий для подготовки документации по планировке территории требуются в соответствии с настоящим кодексом.	57
	2.1 Геологические изыскания	57
	2.2 Геодезические изыскания	62
22-08-2024. ППМ-МО-ТЧ	Раздел 3. Обоснование определения границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства	66
	3.1 Характеристики существующих объектов капитального строительства	66
	3.2 Описание вариантов планировочного и объемно-пространственного решения застройки	67
	3.3 Определение границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства	68
	3.4 Основные параметры объектов капитального строительства	69
22-08-2024. ППМ-МО-ТЧ	Раздел 4. Обоснование соответствия планируемых параметров расчетным показателям, местоположения и назначения объектов регионального значения, объектов местного значения норматива	70

	градостроительного проектирования и требованиям градостроительных регламентов	
	4.1 Планируемые параметры объектов жилой застройки	70
	4.2 Планируемые параметры социальной и культурно-бытовой инфраструктуры	73
	4.3 Планируемые параметры объектов рекреационного назначения	76
	4.4 Планируемые параметры объектов транспортной инфраструктуры	77
	4.5 Планируемые параметры объектов инженерной инфраструктуры	78
22-08-2024. ППМ-МО-ТЧ	Раздел 5. Перечень мероприятий по защите территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, в том числе по обеспечению пожарной безопасности и гражданской обороны	82
	5.1 Перечень и характеристики основных факторов риска возникновения чрезвычайных ситуаций природного характера	82
	5.2 Мероприятия по снижению уязвимости к природным чрезвычайным ситуациям	83
	5.3 Перечень и характеристики основных факторов риска возникновения чрезвычайных ситуаций техногенного характера	85
	5.4 Мероприятия по снижению уязвимости к техногенным чрезвычайным ситуациям	86
	5.5 Перечень мероприятий по обеспечению пожарной безопасности	87
	5.6 Гражданская оборона	89
22-08-2024. ППМ-МО-ТЧ	Раздел 6. Перечень мероприятий по охране окружающей среды	92
22-08-2024. ППМ-МО-ТЧ	Раздел 7. Обоснование очередности планируемого развития территории.	98
22-08-2024. ППМ-МО-ТЧ	Раздел 8. Вертикальная планировка территории.	101
22-08-2024. ППМ-МО-ТЧ	Раздел 9. Положения о характеристиках проекта межевания, содержащие сведения об основаниях, исходных материалах.	103
	9.1 Основания для разработки проекта межевания территории.	103
	9.2 Используемые исходные материалы и опорно-межевая сеть на территории проектирования	103

<b>Графическая часть</b>		
22-08-2024. ППМ-МО-ГЧ	Фрагмент карты планировочной структуры территории поселения с отображением границ элементов планировочной структуры (М 1: 10000)	104
22-08-2024. ППМ-МО-ГЧ	Схема организации улично-дорожной сети, движения транспорта и пешеходов (включая транспорт общего пользования (М 1:2000)	105
22-08-2024. ППМ-МО-ГЧ	Схема границ зон с особыми условиями использования территории (М 1:1000)	106
22-08-2024. ППМ-МО-ГЧ	Схема, отображающая местоположение существующих объектов капитального строительства, в том числе линейных объектов, объектов, подлежащих сносу, объектов незавершенного строительства, а также проходы к водным объектам общего пользования и их береговым полосам (М 1:1000)	107
22-08-2024. ППМ-МО-ГЧ	Планируемое планировочное объемно-пространственное решение застройки территории. Вид сверху	108
22-08-2024. ППМ-МО-ГЧ	Планируемое планировочное объемно-пространственное решение застройки территории. Вид с юго-запада	109
22-08-2024. ППМ-МО-ГЧ	Планируемое планировочное объемно-пространственное решение застройки территории. Вид с юго-востока	110
22-08-2024. ППМ-МО-ГЧ	Схема вертикальной планировки, инженерной подготовки и защиты территории (М 1:1000)	111
22-08-2024. ППМ-МО-ГЧ	Схема поперечного профиля улицы (М 1:100)	112
22-08-2024. ППМ-МО-ГЧ	Чертеж границ существующих земельных участков и местоположения существующих объектов капитального строительства (М 1:1000)	113
22-08-2024. ППМ-МО-ГЧ	Схема обеспечения социальной инфраструктурой (М 1:1000)	114

# ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

к проекту планировки и проекту межевания территории  
(материалы по обоснованию)  
в границах кадастрового квартала 23:31:0307019,  
г. Тимашевск, мкр. Индустриальный,  
(ул. Рабочая, ул. Чехова, ул. Чернышевского, ул. Белинского).

Взам. инв. №						
	Подпись и дата					
Инв. № подл.	<b>22-08-2024.ППМ-МО-ТЧ</b>					
	Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата
	Разработал					
	ГАП	Аванесян А.				
	Исполнитель	Тарасов А.				
Н. контр						
Текстовая часть						
			Стадия	Лист	Листов	
			П	7	97	
ООО «Арт-Проект» №024-2009-2317037620-П-2						

## ВВЕДЕНИЕ.

В соответствии со ст. 41 Градостроительного кодекса РФ (далее – ГрК РФ) подготовка документации по планировке территории осуществлена в целях обеспечения устойчивого развития территорий, выделения элементов планировочной структуры (кварталов, микрорайонов, иных элементов), установления границ земельных участков, на которых расположены объекты капитального строительства, границ земельных участков, предназначенных для строительства и размещения линейных объектов. Подготовка документации по планировке территории осуществлена в соответствии с Порядком, регламентированном ст. 46 ГК РФ.

Проект планировки и межевания территории разработан:

- на основании решения администрации Тимашевского городского поселения - Постановления главы Тимашевского городского поселения Тимашевского района Краснодарского края «О разрешении подготовки проекта планировки и межевания в границах кадастрового квартала №23:31:0307019 в микрорайоне «Индустриальный» Тимашевского городского поселения Тимашевского района Краснодарского края»;

- по инициативе владельца земельного участка по ул.Рабочая,42;

- на основании положений нормативно-правовых и документов территориального планирования и градостроительного зонирования, статистических данных Тимашевского городского поселения:

– Градостроительный кодекс Российской Федерации;

– Земельный кодекс Российской Федерации;

– СП 42.13330.2016 «СНиП 2.07.01-89\* Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;

- РДС 30-201-98 «Инструкция о порядке проектирования и установления красных линий в городах и других поселениях Российской Федерации» (в части, не противоречащей Градостроительному кодексу Российской Федерации);

– Нормативы градостроительного проектирования Краснодарского края от 16.04.2015 № 78, в редакции от 26.02.2024 N 330;

- Генеральный план Тимашевского городского поселения Тимашевского района в редакции решения Совета Тимашевского городского поселения №102 от 06.10.2021 г.;

- Правила землепользования и застройки, утвержденные решением Совета Тимашевского городского поселения Тимашевского района от 17 декабря 2013 г. № 302 (с изменениями от 20 мая 2022 г. № 148, от 30 марта 2023 г. № 199, от 30

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №					Лист
			22-08-2024.ППМ-МО-ТЧ				
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата		

ноября 2023 г. №240 в редакции решения Совета Тимашевского городского поселения Тимашевского района от 25.07.2024 г.);

- Местные нормы градостроительного проектирования Тимашевского городского поселения Тимашевского района, утверждённые решением Совета Тимашевского городского поселения Тимашевского района от 7 августа 2013г. №274 (с изменениями от 21 ноября 2023г. №234);

- Статистические данные по городу Тимашевск Краснодарского края «Краснодарросстат» по теме: «Возрастно-половой состав населения Краснодарского края на 1 января 2023 года» (с учетом итогов Всероссийской переписи населения 2020).

В связи с отсутствием на территории проектирования объектов культурного наследия и их зон охраны раздел «Охрана объектов культурного наследия» не разрабатывался.

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №					22-08-2024.ППМ-МО-ТЧ	Лист
								9
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата			

## РАЗДЕЛ 1. АНАЛИЗ ТЕРРИТОРИИ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ.

### 1.1. РАЗМЕЩЕНИЕ УЧАСТКА ПРОЕКТИРОВАНИЯ В ПЛАНИРОВОЧНОЙ СТРУКТУРЕ ГОРОДА ТИМАШЕВСК.

Проектируемая территория расположена в юго-восточной части города ТИМАШЕВСК в зоне жилой застройки жилого микрорайона «Индустриальный» и граничит:

- с севера: существующая индивидуальная жилая застройка;
- с востока: существующая 5-этажная и 3-этажная жилая застройка многоквартирными жилыми домами, школа и детский сад, объекты социально-бытового обслуживания;
- с запада: индивидуальная жилая застройка, гаражный кооператив, универсам «Магнит»;
- с юга: магистральная улица Рабочая.

На территории проектирования объектов культурного наследия и их зон охраны не имеется.

Участок расположен в сформировавшейся части города и имеет устойчивую жилую, коммунальную, транспортную и социально-бытовую инфраструктуру. В линейной структуре города занимает точечное окраинное местоположение и обладает характеристиками для дальнейшего развития многоквартирного жилищного строительства в силу наличия свободных площадок для размещения многоквартирного жилья на данной территории, а так же за счет повышения этажности новой застройки в соответствии с действующими Генеральным планом и правилами землепользования и застройки Тимашевского городского поселения до 8 этажей, упорядочения существующей застройки в виде сноса ветхого и аварийного жилья с возможностью расселения жильцов такого жилья в этом же микрорайоне.

В соответствии с ПЗЗ территория, на которой планируется развитие жилищного строительства, располагается в зоне среднеэтажной жилой застройки (Ж-3), а так же в зоне застройки индивидуальными жилыми домами (Ж-1), где сохраняется существующая планировочная структура, в зоне транспортной инфраструктуры (Т-1), где планируется создание территории общего пользования с благоустройством, зоне инженерной инфраструктуры (И-1), где планируется сохранение существующей структуры планировки; зоне озелененных территорий общего пользования (ОП-1), где планируется благоустройство в виде линейного 2-х частного ландшафтного парка с пешеходными маршрутами и смотровыми

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

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата

22-08-2024.ППМ-МО-ТЧ

Лист

10

площадками, а так же реконструкция озелененных территорий с созданием прогулочной аллеи и партерного озеленения.

## 1.2. КЛИМАТИЧЕСКИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ТЕРРИТОРИИ.

Площадка проекта планировки и межевания расположена в центральной части Краснодарского края, на южной границе климатического пояса умеренных широт. По климатическому районированию для строительства относится к району III Б.

Территория находится в районе взаимодействия различных систем циркуляции. Воздушные массы могут здесь быть самыми различными по своим физическим свойствам и по происхождению. Сложные физико-географические условия, разнообразие ландшафта, близость незамерзающих морей и системы высоких хребтов Кавказа вносят ряд изменений в общую циркуляцию воздушных масс, однако преобладающими являются массы континентального воздуха умеренных широт. Следует учесть, что если определённый тип циркуляции господствует в течение сезона, увеличивая свою повторяемость по сравнению с обычной, то на территории района складываются аномальные условия погоды.

Открытость территории для вторжения холодных и теплых воздушных масс, а также непосредственная близость моря способствуют установлению зимы мягкой, неустойчивой, с длительными оттепелями и значительными понижениями температуры воздуха. Весна ранняя, с возвратами холодов. Ослабление межширотного обмена в июле-августе и вторжение континентального тропического воздуха степей и пустынь обеспечивает сухую, жаркую погоду летом и устойчивую тёплую – осенью. Порывы западных и южных циклонов нарушают такую погоду сильными ливневыми осадками.

**Таблица 1 - Средние и экстремальные значения температуры воздуха, 0С**

Характеристика	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X	XI	XII	Год
МС Краснодар													
Средняя	0,0	1,1	5,6	12,3	17,6	21,4	24,1	23,7	18,6	12,0	6,4	2,3	12,1

**Таблица 2а – Климатические параметры холодного периода года**

Климатические параметры холодного периода	Краснодар [4]
Температура воздуха наиболее холодных суток обеспеченностью 0,98, °С	-23
Температура воздуха наиболее холодных суток обеспеченностью	-20

Взам. инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл.

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата

22-08-2024.ППМ-МО-ТЧ

Лист

11

0,92, °С	
Температура воздуха наиболее холодной пятидневки обеспеченностью 0,98, °С	-18
Температура воздуха наиболее холодной пятидневки обеспеченностью 0,92, °С	-15
Температура воздуха обеспеченностью 0,94 (соответствует температуре воздуха наиболее холодного периода), °С	-3
Абсолютная минимальная температура воздуха, °С	-36
Средняя суточная амплитуда температуры воздуха наиболее холодного месяца, °С	7,1
Продолжительность периода со среднесуточной температурой воздуха ниже 0°С, дни/средняя температура	31/0,0
Продолжительность периода со среднесуточной температурой воздуха ниже 8°С, дни/средняя температура периода	146/2,7
Продолжительность периода со средней суточной температурой воздуха ниже 10°С, дни/средняя температура периода	165/3,4
Средняя месячная относительная влажность воздуха наиболее холодного месяца, %	81
Средняя месячная относительная влажность воздуха в 15 ч наиболее холодного месяца, %	72
Количество осадков за ноябрь – март, мм	309
Преобладающее направление ветра за декабрь – февраль	В
Максимальная из средних скоростей ветра по румбам за январь, м/с	3,2
Средняя скорость ветра, м/с, за период со средней суточной температурой воздуха ниже 8 °С	2,6

**Таблица 2б – Климатические параметры теплого периода года, °С**

Климатические параметры теплого периода	Краснодар [4]
Барометрическое давление, гПа	1013
Температура воздуха, °С, обеспеченностью 0,95	28
Температура воздуха, °С, обеспеченностью 0,98	32
Средняя максимальная температура воздуха наиболее теплого месяца, °С	31,3
Абсолютная максимальная температура воздуха, °С	42
Средняя суточная амплитуда температуры воздуха наиболее теплого месяца, °С	12
Средняя месячная относительная влажность воздуха наиболее теплого месяца, %	63
Средняя месячная относительная влажность воздуха в 15 ч наиболее теплого месяца, %	45

Взам. инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл.

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата

22-08-2024.ППМ-МО-ТЧ

Лист

12

Количество осадков за апрель — октябрь, мм	409
Суточный максимум осадков, мм	107
Преобладающее направление ветра за июнь — август	В
Минимальная из средних скоростей ветра по румбам за июль, м/с	0

### Нагрузки.

Районы по весу снегового покрова, по ветровому напору, по толщине стенки гололёда и нормативные значения соответствующих климатических параметров приняты согласно рекомендациям и приведены в таблицах 3–5.

**Таблица 3 – Снеговая нагрузка**

Снеговой район	Вес снегового покрова	Примечание
II	1,0кПа (100 кг/м <sup>2</sup> )	Таблица 10.1[8] и карта 1 приложения Е [8]

**Таблица 4 – Ветровая нагрузка**

Гололёдный район	Толщина стенки гололёда	Примечание
IV	0,48 кПа	Таблица 11.1[8] и карта 2г приложения Е [8]

**Таблица 5 – Гололедная нагрузка**

Гололёдный район	Толщина стенки гололёда	Примечание
II	5	Таблица 12.1[8] и карта 3а приложения Е [8]

Нормативная глубина сезонного промерзания грунта, согласно нормативному документу [12, п. 5.5.2], принимаемая равной средней из максимальных наблюдаемых глубин сезонного промерзания и составляет 20 см.

Нормативная глубина сезонного промерзания для разных грунтов, при отсутствии данных многолетних наблюдений, определяемая на основе теплотехнического расчета [12, п. 5.5.3], приведена в таблице 5а.

**Таблица 5а – Нормативная глубина сезонного промерзания грунта, см**

Метеостанция	Нормативная глубина промерзания			
	Глин, суглинков	Супесей, песков	Песков гравелистых	Крупнообломочных грунтов
Краснодар [13]	24	29	31	36

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

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата
------	--------	------	-------	---------	------

22-08-2024.ППМ-МО-ТЧ

### 1.3. ОПИСАНИЕ СОВРЕМЕННОГО СОСТОЯНИЯ ТЕРРИТОРИИ.

Современное состояние территории микрорайона «Индустриальный» характеризуется как текущее незавершенное с наличием незастроенных площадок, продолжающимся поэтапным благоустройством территории. При этом действующая часть застройки обладает первичным благоустройством с отрезками путей сообщения, не имеющих завершенных стыковок. Наиболее развитыми являются пешеходные связи жилых кварталов застройки с объектами социально-бытового обслуживания, в том числе с детским садом и школой, а также предприятиями торговли бытового обслуживания. Имеется неравномерность радиусов обслуживания объектами соцкультбыта и концентрация их вокруг школы и детского сада, как наиболее развитой части микрорайона «Индустриальный». На территории микрорайона так же имеется клуб, спортивная школа и формирующийся стадион. Существующие озелененные территории представлены в основном рядовыми посадками деревьев и газонами вокруг них, а также формирующейся парковой зоны в районе стадиона, имеют первичный характер благоустройства и требуют продолжения благоустройства с созданием пешеходной сети с зонами озеленения.

Жилищная застройка представлена в основном индивидуальными жилыми домами, расположенными по периметру микрорайона, в геометрическом центре микрорайона преобладают 5-этажные многоквартирные жилые дома с вкраплением многоквартирных 3-этажных жилых домов.

Развитие общественного транспорта осуществлено практически полностью - в границах микрорайона имеются обустроенные автобусные площадки с благоустроенными пешеходными подходами к ним. При этом обеспечен 1000,0 метровый радиус доступа к ним со всех точек микрорайона.

### 1.4 ТРЕБОВАНИЯ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫХ РЕГЛАМЕНТОВ ПРИМЕНИТЕЛЬНО К РАССМАТРИВАЕМОЙ ТЕРРИТОРИИ.

Проект выполнен на основе Генерального плана и Правил землепользования и застройки МО Тимашевское городское поселение Тимашевского района (далее ГП и ПЗЗ).

В соответствии с картой градостроительного зонирования рассматриваемая территория расположена территориальных зонах:

- 1) зона застройки индивидуальными жилыми домами (Ж-1);
- 2) зона застройки среднеэтажными многоквартирными домами (Ж-3);

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

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата

22-08-2024.ППМ-МО-ТЧ

Лист

14

- 3) зона транспортной инфраструктуры (Т-1);
- 4) зона инженерной инфраструктуры (И-1);
- 5) зона озелененных территорий общего пользования (ОП-1);

## Статья 2.1 Градостроительный регламент зон застройки индивидуальными жилыми домами

### Кодовое обозначение зоны – Ж-1.

#### 2.1.1. Цели выделения зоны:

- развитие на основе существующих и вновь осваиваемых территорий индивидуальной (коттеджной) жилой застройки, включающей отдельно стоящие и блокированные (коттеджные) жилые дома;
- развитие сферы социального и культурно-бытового обслуживания, обеспечивающей потребности жителей указанных территорий в соответствующих среде формах;
- создание условий для размещения необходимых объектов инженерной и транспортной инфраструктур.

2.1.2. Основные виды разрешенного использования, условно разрешенные виды использования и вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

#### Основные виды разрешенного использования, условно разрешенные виды использования и вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства для территориальной зоны Ж1

Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка	Основные виды разрешенного использования (О), условно разрешенные виды использования (У), вспомогательные виды разрешенного использования (В) для территориальной зоны Ж-1	Описание вида разрешенного использования земельного участка	Предельные параметры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
1	2	3	4	5
Для индивидуального жилищного строительства	2.1	О	Размещение жилого дома (отдельно стоящего здания количеством надземных этажей не более чем три, высотой не более двадцати метров, которое состоит из	1. На территории сложившейся застройки: минимальный размер земельного участка –400 кв. м; максимальный размер земельного участка –3000 кв. м; минимальная ширина земельного участка –8 м; максимальная этажность здания – 3;

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

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата

22-08-2024.ППМ-МО-ТЧ

Лист

15

			<p>комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании, не предназначенного для раздела на самостоятельные объекты недвижимости) выращивание сельскохозяйственных культур; размещение индивидуальных гаражей и хозяйственных построек</p>	<p>максимальная высота здания –20 м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка–60 %.  Процент застройки подземной части не регламентируется.  Минимальные отступы до границ соседнего земельного участка должны быть не менее:  3,0 м - для жилых домов;  1,0 м - для вспомогательных объектов.  При ширине земельного участка 12 м. и менее для строительства жилого дома минимальный отступ от границ соседнего участка должен быть не менее:  1,0 м –для одноэтажного жилого дома;  1,5 м –для двухэтажного жилого дома;  3,0 м –для трехэтажного жилого дома;  1,0 м – для вспомогательных объектов.  минимальный отступ зданий, строений и сооружений от границы земельного участка со стороны улиц, проездов, переулков и т. д. – 3 м.  2. На территории за исключением сложившейся застройки:  Минимальный размер земельного участка –400 кв. м;  Максимальный размер земельного участка –3000 кв. м;  Минимальная ширина земельного участка – 12 м;  Максимальная этажность здания – 3;  Максимальная высота здания –20 м;  Максимальный процент застройки в границах земельного участка–60 %.  Процент застройки подземной части не регламентируется;  Минимальные отступы до границ соседнего земельного участка должны быть не менее:  3,0 м – для жилых домов;  1,0 м – для вспомогательных объектов;  минимальный отступ зданий, строений и сооружений от границы земельного участка со стороны улиц – 5 м.; проездов, переулков и т.д. – 3 м.  Максимальное количество объектов индивидуального</p>
--	--	--	---	---

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

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата

22-08-2024.ППМ-МО-ТЧ

Лист

16

				<p>жилищного строительства в пределах земельного участка с минимальной площадью 400 кв. м.– 1, 3.В целях предоставления отдельным категориям граждан земельных участков: минимальная площадь – определена федеральными и краевыми законами; максимальная площадь – определена федеральными и краевыми законами. 4. Параметры принимать согласно статьи 3 раздела 3 части 1 Правил «Требования к архитектурно-градостроительному облику объекта капитального строительства».</p>
Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	2.1.1	У	<p>Размещение малоэтажных многоквартирных домов (многоквартирные дома высотой до 4 этажей, включая мансардный) обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях малоэтажного многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в малоэтажном многоквартирном доме не составляет более 15% общей площади помещений дома</p>	<p>1. Минимальный размер земельного участка – 1200 кв. м; Максимальный размер земельного участка – 10000 кв. м; Предельный коэффициент плотности жилой застройки - 0,5 Максимальная этажность здания – 4; Максимальная высота здания – 20 м; Минимальная ширина земельного участка – 20 м; Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60 %. Процент застройки подземной части не регламентируется; Минимальный процент озеленения земельного участка – 15 %; Минимальный отступ до границ соседнего земельного участка должны быть не менее 3 м. Минимальный отступ зданий, строений и сооружений от границы земельного участка со стороны улиц, проездов, переулков и т.д. – 5 м. 2. Действие градостроительного регламента, в части минимальной площади земельного участка, не распространяется на земли или земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, на которых расположены многоквартирные жилые дома, возведенные до введения в действие Правил землепользования и застройки на территории Тимашевского городского поселения Тимашевского района (до 17.12.2013)</p>

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

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата

22-08-2024.ППМ-МО-ТЧ

Лист

17

				<p><b>3.</b> В случае образования земельного участка под существующим объектом капитального строительства (объект введен в эксплуатацию) минимальная площадь – не подлежит установлению. Параметры принимать согласно статье 3 раздела 3 части 1 Правил «Требования к архитектурно-градостроительному облику объекта капитального строительства».</p> <p><b>4.</b> Параметры принимать согласно статье 3 раздела 3 части 1 Правил «Требования к архитектурно-градостроительному облику объекта капитального строительства».</p>
Блокированная жилая застройка	2.3	О	<p>Размещение жилого дома, имеющего одну или несколько общих стен с соседними жилыми домами (количеством этажей не более чем три, при общем количестве совмещенных домов не более десяти и каждый из которых предназначен для проживания одной семьи, имеет общую стену (общие стены) без проемов с соседним домом или соседними домами, расположен на отдельном земельном участке и имеет выход на территорию общего пользования (жилые дома блокированной застройки); разведение декоративных и плодовых</p>	<p>Минимальный размер земельного участка – 8000 кв. м;  Максимальный размер земельного участка – 8000 кв. м;  Минимальная ширина земельного участка одного блока – 6 м;  Максимальная этажность здания – 3;  Максимальная высота здания – 20 м;  Предельный коэффициент плотности жилой застройки - 0,7;  Максимальный процент застройки в границах земельного участка одного блока – 60 %.  Процент застройки подземной части не регламентируется;  Минимальный процент озеленения земельного участка одного блока – 15 %;  Минимальные отступы от границ крайних земельных участков в блокировке должны быть не менее 3 м.  Минимальный отступ зданий, строений и сооружений от границы земельного участка со стороны улиц, проездов, переулков и т.д. – 5 м.  Параметры принимать согласно Приложению 3. Параметры принимать согласно статьи 3 раздела 3 части 1 Правил «Требования к архитектурно-градостроительному облику объекта капитального строительства».</p>

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата

22-08-2024.ППМ-МО-ТЧ

Лист

18

			деревьев, овощных и ягодных культур; размещение гаражей для собственных нужд и иных вспомогательных сооружений; обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха	
Размещение гаражей для собственных нужд	2.7.2	У	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	1. Минимальный размер земельного участка – 12 кв. м; Максимальный размер земельного участка – 250 кв. м; Минимальная ширина земельного участка – 3 м; Максимальная высота здания – 8 м; Минимальный отступ от границы земельного участка со стороны улиц, проездов, переулков и т.д. – 1 м, при устройстве раздвижных ворот – по границе земельного участка. 2. Параметры принимать согласно статьи 3 раздела 3 части 1 Правил «Требования к архитектурно-градостроительному облику объекта капитального строительства».
Предоставление коммунальных услуг	3.1.1	О	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,	1. Минимальный размер земельного участка – 1 кв. м; Максимальный размер земельного участка – 15000 кв. м; Минимальная ширина земельного участка – 1 м; Максимальная высота здания, сооружения – 32 м.

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

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата

22-08-2024.ППМ-МО-ТЧ

Лист

19

			канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, сооружений, необходимых для сбора и плавки снега)	
Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	3.4.1	У	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам, амбулаторно-поликлинической медицинской помощи (поликлиники, фельдшерские пункты, пункты здравоохранения, центры матери и ребенка, диагностические центры, молочные кухни, станции донорства крови, клинические лаборатории)	<p>1. Предельные минимальные и максимальные размеры земельных участков устанавливаются в соответствии с СП 158.13330.2014. «Свод правил. Здания и помещения медицинских организаций. Правила проектирования».</p> <p>2. Максимальная этажность здания – 4; Максимальная высота здания – 24 м; Максимальный процент застройки земельного участка – 60 %. Процент застройки подземной части не регламентируется; Минимальный процент озеленения земельного участка – 30 %; Минимальный отступ до границ соседнего земельного участка должны быть не менее 1 м. Минимальный отступ зданий, строений и сооружений от границы земельного участка со стороны улиц, проездов, переулков и т.д. – 1 м.</p> <p>3. Параметры принимать согласно статьи 3 раздела 3 части 1 Правил «Требования к архитектурно-градостроительному облику объекта капитального строительства».</p>
Дошкольное, начальное и среднее общее образование	3.5.1	У	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для просвещения, дошкольного, начального и среднего общего образования (детские ясли, детские сады, школы, лицеи, гимназии, художественные, музыкальные	<p>1. Минимальный размер земельного участка – 1000 кв. м; Максимальный размер земельного участка – 50000 кв. м; Минимальная ширина земельного участка – 20 м; Максимальная этажность здания – 4; Максимальная высота здания – 24 м; Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60 %. Процент застройки подземной части не регламентируется; Минимальный процент озеленения</p>

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата

Взам. инв. №

Подпись и дата

Инд. № подл.

22-08-2024.ППМ-МО-ТЧ

Лист

20

			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)	земельного участка – 30 %; Минимальный отступ до границ соседнего земельного участка должны быть не менее 1 м. Минимальный отступ зданий, строений и сооружений от границы земельного участка со стороны улиц, проездов, переулков и т.д. – 1 м. 2. Параметры принимать согласно статьи 3 раздела 3 части 1 Правил «Требования к архитектурно-градостроительному облику объекта капитального строительства».
Магазины	4.4	У	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м	1. Минимальный размер земельного участка –150 кв. м; Максимальный размер земельного участка –3000 кв. м; Максимальная этажность здания – 2; Максимальная высота здания – 12 м; Максимальный процент застройки в границах земельного участка–60 %. Процент застройки подземной части не регламентируется; Минимальный процент озеленения земельного участка – 30 %; Минимальный отступ до границ соседнего земельного участка должны быть не менее 1 м. Минимальный отступ зданий, строений и сооружений от границы земельного участка со стороны улиц, проездов, переулков и т. д. –1 м. 2. Действие градостроительного регламента в части минимального отступа от границ земельных участков не распространяется на случаи реконструкции существующих объектов капитального строительства, право собственности на которые возникло до введения в действие Правил (до 17.12.2013) и расстояния до границ земельного участка, от которых составляют менее минимальных отступов, установленных Правилами. Минимальный отступ от таких объектов принимается равным фактическому расстоянию от объектов до границ земельных участков, граничащих с улично-

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

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата

22-08-2024.ППМ-МО-ТЧ

Лист

21

				<p>дорожной сетью (красные линии улиц, проездов), прочих границ земельного участка, которые не подлежат уменьшению в процессе реконструкции.</p> <p>Минимальный размер земельного участка, на котором расположены существующие объекты капитального строительства, право собственности на которые возникло до введения в действие Правил землепользования и застройки на территории Тимашевского городского поселения Тимашевского района (до 17.12.2013) – не установлен.</p> <p>3. Параметры принимать согласно статьи 3 раздела 3 части 1 Правил «Требования к архитектурно-градостроительному облику объекта капитального строительства».</p>
Площадки для занятий спортом	5.1.3	О	Размещение площадок для занятия спортом и физкультурой на открытом воздухе (физкультурные площадки, беговые дорожки, поля для спортивной игры)	1. Минимальный размер земельного участка – 100 кв. м; Максимальный размер земельного участка – 5000 кв. м;
Улично-дорожная сеть	12.0.1	О	Размещение объектов улично-дорожной сети: автомобильных дорог, трамвайных путей и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, бульваров, площадей, проездов, велодорожек и объектов вело-транспортной и инженерной инфраструктуры; размещение придорожных стоянок (парковок) транспортных средств в границах городских улиц и	1. Действие градостроительного регламента не распространяется в границах территорий общего пользования.

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

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата

22-08-2024.ППМ-МО-ТЧ

Лист

22

			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	
Благоустройство территории	12.0.2	О	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	1. Действие градостроительного регламента не распространяется в границах территорий общего пользования.

2.1.3. Примечание:

1) расстояния до границ соседнего земельного участка должны быть не менее:

- а) хозяйственных построек (бани, гаража и др.) - 1 м;
- б) от стволов высокорослых деревьев - 4 м;
- в) от стволов среднерослых деревьев - 2 м;
- г) от кустарника - 1 м.

Расстояние между зданием и границей соседнего участка измеряется от цоколя здания или от стены здания, если элементы здания (эркер, крыльцо, навес, свес крыши и другое) выступают не более чем на 50 см от плоскости стены. Если элементы выступают более чем на 50 см, расстояние измеряется от выступающих

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

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата

22-08-2024.ППМ-МО-ТЧ

Лист

23

частей или от проекции их на землю (консольный навес крыши, элементы второго этажа, расположенные на столбах и другое).

Допускается формирование земельных участков для жилой застройки в глубине жилой зоны, соответствующих предельным параметрам земельных участков для данной территориальной зоны, при наличии проезда к участку по фронту улицы –4 метров.

Допускается уменьшение отступа либо расположение зданий, строений и сооружений по линии застройки с учетом сложившейся градостроительной ситуации.

Противопожарные расстояния принимать в соответствии с действующими нормами.

При реконструкции существующих зданий отступы от границ земельного участка принимать по существующей застройке здания с учетом действующих норм проектирования.

2) расстояние от окон реконструируемых зданий до стен соседнего здания и хозяйственных построек (сарая, гаража, бани), расположенных на соседних земельных участках, должно быть не менее 6 м. Допускается изменение данного расстояния с учетом действующих норм проектирования;

3) допускается блокировка жилых домов, объектов нежилого фонда, гаражей, а также хозяйственных построек на смежных земельных участках по взаимному (письменному) согласию собственников смежных земельных участков с учетом действующих норм проектирования;

4) размещение навесов должно осуществляться с учетом противопожарных требований и соблюдения нормативной продолжительности инсоляции придомовых территорий и жилых помещений. Кроме того, устройство навесов не должно ущемлять законных интересов собственников соседних земельных участков, в части водоотведения атмосферных осадков с кровли навесов, при устройстве навесов минимальный отступ от границы участка – 1 м;

5) все строения должны быть обеспечены системами водоотведения с кровли, с целью предотвращения подтопления соседних земельных участков и строений. Сток ливневых вод необходимо организовывать в границах земельного участка либо (при наличии) в организованную ливневую канализацию, расположенную на территории Тимашевского городского поселения Тимашевского района. Допускается не выполнять организованный сток воды с кровли при условии, когда смежные земельные участки находятся на одном уровне и между строениями, расположенными на соседних земельных участках, расстояние не менее 4м;

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

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата

22-08-2024.ППМ-МО-ТЧ

Лист
24

б) отмостка должна располагаться в пределах отведенного (предоставленного) земельного участка. Уклон отмостки рекомендуется принимать не менее 10% в сторону от здания;

7) требования к ограждению земельных участков:

а) Характер ограждения земельных участков со стороны улицы должен быть выдержан в едином стиле как минимум на протяжении одного квартала с обеих сторон улиц с максимально допустимой высотой ограждений 2,0 м. Допускается устройство функционально оправданных участков сплошного ограждения (в местах интенсивного движения транспорта, размещения септиков, мусорных площадок и других).

По границе с соседним земельным участком ограждения должны быть проветриваемыми на высоту не менее 0,5 м от уровня земли ограждения и высотой не более 2,0 м. По (удостоверенному нотариально) согласию смежных землепользователей допускается устройство сплошных ограждений из качественных и эстетически выполненных элементов. При общей толщине конструкции ограждения до 100 мм ограждение допускается устанавливать по центру межевой границы участка, при большей толщине конструкции - смещать в сторону участка инициатора ограждения на величину превышения указанной нормы.

б) ворота в заборе разрешается устанавливать только со стороны территорий общего пользования. На стороне забора, смежного с соседним участком, ворота устанавливать запрещается;

8) при отсутствии централизованной канализации допускается обустройство водонепроницаемых септиков на расстоянии до стен соседнего дома не менее 3 м, до источника водоснабжения (колодца) – не менее 5 м;

9) запрещается поднятие уровня земельного участка выше, чем на 0,15 м относительно уровня смежных земельных участков, однако по взаимному (удостоверенному нотариально) согласию собственников смежных земельных участков допускается поднятие уровня земельного участка путем отсыпки грунта выше, чем 0,15 м;

10) запрещается изменение уровня земель общего пользования без согласования с органами местного самоуправления;

11) допускается поднятие уровня земельного участка путем отсыпки грунта для земельных участков, находящихся в зонах, подверженных затоплению и подтоплению, путем разработки мероприятий по инженерной защите территорий;

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

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата

22-08-2024.ППМ-МО-ТЧ

Лист

25

12) при проектировании и строительстве в зонах затопления, подтопления, а также водоохраных зонах необходимо:

а) получение застройщиком в службе информационной системе обеспечения градостроительной деятельности муниципального образования Тимашевский район исходных данных - о прогнозном уровне воды в зоне затопления и (или) прогнозном уровне грунтовых вод в зоне подтопления;

б) подготовка перечня мероприятий по инженерной защите объекта капитального строительства и территории от подтопления, затопления, может выполняться индивидуальным предпринимателем или юридическим лицом, являющимся членами саморегулируемых организаций в области архитектурно-строительного проектирования, либо лицом, специализирующимся на проектировании гидротехнических сооружений.

в) для получения застройщиком уведомления о соответствии указанных в уведомлении о планируемых строительстве или реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома параметров объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома установленным параметрам и допустимости размещения объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома на земельном участке уведомления о планируемом строительстве или реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома, разрешения на строительство, в адрес органа местного самоуправления передаётся перечень мероприятий по инженерной защите объекта капитального строительства от подтопления, затопления, подготовленный лицами, указанными в подпункте Б настоящего пункта.

г) для получения застройщиком уведомления о соответствии построенных или реконструированных объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома требованиям законодательства о градостроительной деятельности, разрешения на ввод объекта в эксплуатацию в адрес органа местного самоуправления передаётся заключение о выполнении перечня мероприятий для обеспечения инженерной защиты объекта капитального строительства, территории от затопления, подтопления подтверждающие соответствие требованиям, установленным перечнем, выполненным в соответствии с подпунктом Б настоящего пункта, и подписанный лицом, являющимся членом саморегулируемых организаций в области архитектурно-строительного проектирования или строительства, содержащее вывод о выполнении мероприятий (их комплекса) требованиям по обеспечению

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

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата

22-08-2024.ППМ-МО-ТЧ

Лист

26

инженерной защиты объекта от затопления, подтопления, с указанием наименования водного объекта, при паводке 1 % обеспеченности.

г) производить деятельность в соответствии с Федеральным законом от 20 декабря 2004 г. № 166-ФЗ «О рыболовстве и сохранении водных биологических ресурсов».

## Статья 2.3 Градостроительный регламент зоны застройки среднеэтажными многоквартирными домами

### Кодовое обозначение зоны – Ж-3.

#### 2.3.1. Цели выделения зоны:

развитие на основе существующих и вновь осваиваемых территорий жилой застройки зон комфортного малоэтажного, среднеэтажного, преимущественно многоквартирного, жилья; развитие сферы социального и культурно-бытового обслуживания, обеспечивающей потребности жителей указанных территорий в соответствующих среде формах; размещение необходимых объектов инженерной и транспортной инфраструктур.

2.3.2. Основные виды разрешенного использования, условно разрешенные виды использования и вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

#### Основные виды разрешенного использования, условно разрешенные виды использования и вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства для территориальной зоны Ж-3

Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка	Основные виды разрешенного использования (О), условно разрешенные виды использования (У), вспомогательные виды разрешенного использования (В) для территориальной зоны Ж-1	Описание вида разрешенного использования земельного участка	Предельные параметры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
1	2	3	4	5
Малоэтажн	2.1.1	О	Размещение	1. Минимальный размер

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

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата	22-08-2024.ППМ-МО-ТЧ
------	--------	------	-------	---------	------	----------------------

<p>ая многокварт ирная жилая застройка</p>			<p>малоэтажных многоквартирных домов (многоквартирные дома высотой до 4 этажей, включая мансардный) обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно- пристроенных помещениях малоэтажного многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в малоэтажном многоквартирном доме не составляет более 15% общей площади помещений дома</p>	<p>земельного участка – 1200 кв. м; Максимальный размер земельного участка – 10000 кв. м; Предельный коэффициент плотности жилой застройки - 0,5 Максимальная этажность здания –4; Максимальная высота здания– 20 м; Минимальная ширина земельного участка – 20 м; Максимальный процент застройки в границах земельного участка–60 %. Процент застройки подземной части не регламентируется; Минимальный процент озеленения земельного участка – 15 %; Минимальный отступ до границ соседнего земельного участка должны быть не менее 1 м. Минимальный отступ зданий, строений и сооружений от границы земельного участка со стороны улиц, проездов, переулков и т. д.–1 м. 2. Действие градостроительного регламента, в части минимальной площади земельного участка, не распространяется на земли или земельные участки, государственная собственность на которых не разграничена, на которых расположены многоквартирные жилые дома, возведенные до введения в действие Правил землепользования и застройки на территории Тимашевского городского поселения Тимашевского района (до 17.12.2013) 3. В случае образования земельного участка под существующим объектом капитального строительства (объект введён в эксплуатацию) минимальная площадь – не подлежит установлению. 4. Параметры принимать согласно статьи 3 раздела 3 части 1 Правил «Требования к архитектурно- градостроительному облику объекта капитального строительства».</p>
<p>Среднеэтаж ная жилая застройка</p>	<p>2.5</p>	<p>О</p>	<p>Размещение многоквартирных домов этажностью не выше восьми этажей; благоустройство</p>	<p>1. Минимальный размер земельного участка –1200 кв. м; Максимальный размер земельного участка – 12000 кв. м; Предельный коэффициент плотности жилой застройки - 0,7 Минимальная ширина земельного</p>

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

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата

22-08-2024.ППМ-МО-ТЧ

Лист

28

			и озеленение; размещение подземных гаражей и автостоянок; обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 20% общей площади помещений дома	участка – 30 м; Максимальная этажность здания – 8; Максимальная высота здания – 32 м; Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60 %. Процент застройки подземной части не регламентируется; Минимальный процент озеленения земельного участка – 15 %; Минимальный отступ до границ соседнего земельного участка должны быть не менее 1 м. Минимальный отступ зданий, строений и сооружений от границы земельного участка со стороны улиц, проездов, переулков и т.д. – 1 м. 2 Параметры принимать согласно статьи 3 раздела 3 части 1 Правил «Требования к архитектурно-градостроительному облику объекта капитального строительства».
Хранение автотранспорта	2.7.1	О	Размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения автотранспорта, в том числе с разделением на машино-места, за исключением гаражей, размещение которых предусмотрено содержанием видов разрешенного использования с кодами 2.7.2, 4.9 Классификатора	1. Минимальный размер земельного участка – 10 кв. м; Максимальный размер земельного участка – 5000 кв. м; Минимальная ширина земельного участка – 3 м; Максимальная этажность здания – 5; Максимальная высота здания – 30 м; Максимальный процент застройки в границах земельного участка одного блока – 60 %. Процент застройки подземной части не регламентируется; Минимальный отступ до границ соседнего земельного участка должны быть не менее 1 м. Минимальный отступ зданий, строений и сооружений от границы земельного участка со стороны улиц, проездов, переулков и т.д. – 1 м. 2. Параметры принимать согласно статьи 3 раздела 3 части 1 Правил «Требования к архитектурно-градостроительному облику объекта капитального

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

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата

22-08-2024.ППМ-МО-ТЧ

Лист

29

Размещение гаражей для собственных нужд	2.7.2	О	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>строительства».</p> <p>1. Минимальный размер земельного участка – 12 кв. м;  Максимальный размер земельного участка – 250 кв. м;  Минимальная ширина земельного участка – 3 м;  Максимальная высота здания – 6 м;  Минимальный отступ от границы земельного участка со стороны улиц, проездов, переулков и т.д. – 1 м, при устройстве раздвижных ворот – по границе земельного участка.</p> <p>1. 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	О	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	<p>Минимальный размер участка – 1 кв. м;  Максимальный размер участка – 15000 кв. м;  Минимальная ширина участка – 1 м;  Максимальная высота сооружения – 32 м.</p>

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

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата

22-08-2024.ППМ-МО-ТЧ

Лист

30

			плавки снега)	
Бытовое обслуживание	3.3	У	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, химчистки, похоронные бюро)	<p>1. Минимальный размер земельного участка – 150 кв. м;  Максимальный размер земельного участка – 5000 кв. м;  Максимальная этажность здания – 4;  Максимальная высота здания – 24 м;  Максимальный процент застройки земельного участка – 50 %.  Процент застройки подземной части не регламентируется;  Минимальный процент озеленения земельного участка – 30 %;  Минимальный отступ до границ соседнего земельного участка должны быть не менее 1 м.  Минимальный отступ зданий, строений и сооружений от границы земельного участка со стороны улиц, проездов, переулков и т.д. – 1 м.</p> <p>2. Действие градостроительного регламента в части минимального отступа от границ земельных участков не распространяется на случаи реконструкции существующих объектов капитального строительства, право собственности на которые возникло до введения в действие Правил (до 17.12.2013) и расстояния до границ земельного участка, от которых составляют менее минимальных отступов, установленных Правилами.  Минимальный отступ от таких объектов принимается равным фактическому расстоянию от объектов до границ земельных участков, граничащих с улично-дорожной сетью (красные линии улиц, проездов), прочих границ земельного участка, которые не подлежат уменьшению в процессе реконструкции.</p> <p>3. Параметры принимать согласно статьи 3 раздела 3 части 1 Правил «Требования к архитектурно-градостроительному облику объекта капитального строительства».</p>
Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	3.4.1	У	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам,	<p>1. Предельные минимальные и максимальные размеры земельных участков устанавливаются в соответствии с СП 158.13330.2014. «Свод правил. Здания и помещения медицинских организаций. Правила</p>

Инд. № подл.	Взам. инв. №				
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата

22-08-2024.ППМ-МО-ТЧ

Лист

31

			<p>амбулаторно-поликлинической медицинской помощи (поликлиники, фельдшерские пункты, пункты здравоохранения, центры матери и ребенка, диагностические центры, молочные кухни, станции донорства крови, клинические лаборатории)</p>	<p>проектирования».</p> <p>2. Максимальная этажность здания – 4; Максимальная высота здания – 24 м; Максимальный процент застройки земельного участка – 60 %. Процент застройки подземной части не регламентируется; Минимальный процент озеленения земельного участка – 30 %; Минимальный отступ до границ соседнего земельного участка должны быть не менее 1 м. Минимальный отступ зданий, строений и сооружений от границы земельного участка со стороны улиц, проездов, переулков и т.д. – 1 м.</p> <p>3. Параметры принимать согласно статьи 3 раздела 3 части 1 Правил «Требования к архитектурно-градостроительному облику объекта капитального строительства».</p>
Дошкольное, начальное и среднее образование	3.5.1	у	<p>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>	<p>1. Минимальный размер земельного участка – 1000 кв. м; Максимальный размер земельного участка – 50000 кв. м; Минимальная ширина земельного участка – 20 м; Максимальная этажность здания – 4; Максимальная высота здания – 24 м; Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60 %. Процент застройки подземной части не регламентируется; Минимальный процент озеленения земельного участка – 30 %; Минимальный отступ до границ соседнего земельного участка должны быть не менее 1 м. 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	3.7.1	у	<p>Размещение сооружений,</p>	<p>1. Минимальный размер земельного участка – 1000 кв. м;</p>

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

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата

22-08-2024.ППМ-МО-ТЧ

Лист

32

религиозны х обрядов			предназначенных для совершения религиозных обрядов и церемоний (в том числе церкви, соборы, храмы, часовни, мечети, молельные дома, синагоги)	Максимальный размер земельного участка – 10000 кв. м; Максимальная этажность здания – 4; Максимальная высота здания – 32 м; Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50 %. Процент застройки подземной части не регламентируется; Минимальный процент озеленения земельного участка – 30 %; Минимальный отступ до границ соседнего земельного участка должны быть не менее 3 м. Минимальный отступ зданий, строений и сооружений от границы земельного участка со стороны улиц, проездов, переулков и т.д. – 5 м.
Деловое управление	4.1	О	Размещение объектов капитального строительства с целью: размещения объектов управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент их совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности)	1. Минимальный размер земельного участка – 400 кв. м; Максимальный размер земельного участка – 5000 кв. м; Максимальная этажность здания – 4; Максимальная высота здания – 24 м; Максимальный процент застройки земельного участка – 60 %. Процент застройки подземной части не регламентируется; Минимальный процент озеленения земельного участка – 30 %;  Минимальный отступ до границ соседнего земельного участка должны быть не менее 1 м. Минимальный отступ зданий, строений и сооружений от границы земельного участка со стороны улиц, проездов, переулков и т.д. – 1 м. 2. Параметры принимать согласно статьи 3 раздела 3 части 1 Правил «Требования к архитектурно-градостроительному облику объекта капитального строительства».
Магазины	4.4	У	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет	1. Минимальный размер земельного участка – 150 кв. м; Максимальный размер земельного участка – 3000 кв. м; Максимальная этажность здания – 2; Максимальная высота здания – 12 м; Максимальный процент застройки в границах земельного

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

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата

22-08-2024.ППМ-МО-ТЧ

Лист

33

			до 5000 кв. м	<p>участка – 60 %. Процент застройки подземной части не регламентируется;  Минимальный процент озеленения земельного участка – 30 %;  Минимальный отступ до границ соседнего земельного участка должны быть не менее 1 м.  Минимальный отступ зданий, строений и сооружений от границы земельного участка со стороны улиц, проездов, переулков и т.д. – 1 м.  2. Действие градостроительного регламента в части минимального отступа от границ земельных участков не распространяется на случаи реконструкции существующих объектов капитального строительства, право собственности на которые возникло до введения в действие Правил (до 17.12.2013) и расстояния до границ земельного участка, от которых составляют менее минимальных отступов, установленных Правилами.  Минимальный отступ от таких объектов принимается равным фактическому расстоянию от объектов до границ земельных участков, граничащих с улично-дорожной сетью (красные линии улиц, проездов), прочих границ земельного участка, которые не подлежат уменьшению в процессе реконструкции.  Минимальный размер земельного участка, на котором расположены существующие объекты капитального строительства, право собственности на которые возникло до введения в действие Правил землепользования и застройки на территории Тимашевского городского поселения Тимашевского района (до 17.12.2013) – не установлен.  3. Параметры принимать согласно статьи 3 раздела 3 части 1 Правил «Требования к архитектурно-градостроительному облику объекта капитального строительства».</p>
Обеспечение занятий спортом в помещении	5.1.2	О	Размещение спортивных клубов, спортивных	1. Минимальный размер земельного участка – 1000 кв. м; Максимальный размер земельного участка – 5000 кв. м;

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

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата

22-08-2024.ППМ-МО-ТЧ

Лист

34

x			бассейнов, физкультурно-оздоровительных комплексов в зданиях и сооружениях	Максимальная этажность здания – 4; Максимальная высота здания – 24 м; Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50 %. Процент застройки подземной части не регламентируется; Минимальный процент озеленения земельного участка – 30 %; Минимальный отступ до границ соседнего земельного участка должны быть не менее 3 м. Минимальный отступ зданий, строений и сооружений от границы земельного участка со стороны улиц, проездов, переулков и т.д. – 5 м. 2. Параметры принимать согласно статьи 3 раздела 3 части 1 Правил «Требования к архитектурно-градостроительному облику объекта капитального строительства».
Площадки для занятий спортом	5.1.3	О	Размещение площадок для занятия спортом физкультурой на открытом воздухе (физкультурные площадки, беговые дорожки, поля для спортивной игры)	Максимальный размер земельного участка – 5000 кв. м;
Улично-дорожная сеть	12.0.1	О	Размещение объектов улично-дорожной сети: автомобильных дорог, трамвайных путей и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, бульваров, площадей, проездов, велодорожек и объектов вело-транспортной и инженерной инфраструктуры; размещение придорожных стоянок (парковок)	Действие распространяется в границах территорий общего пользования.

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата	
Индв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №				

22-08-2024.ППМ-МО-ТЧ

Лист

35

			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	
Благоустройство территории	12.0.2	О	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	Действие градостроительного регламента не распространяется в границах территорий общего пользования.

2.3.3. Примечание:

1) расстояния до границ соседнего земельного участка должны быть не менее:

- а) от стволов высокорослых деревьев - 4 м;
- б) от стволов среднерослых деревьев - 2 м;
- в) от кустарника - 1 м.

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

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата

22-08-2024.ППМ-МО-ТЧ

Лист

36

Расстояние между зданием и границей соседнего участка измеряется от цоколя здания или от стены здания, если элементы здания (эркер, крыльцо, навес, свес крыши и другое) выступают не более чем на 50 см от плоскости стены. Если элементы выступают более чем на 50 см, расстояние измеряется от выступающих частей или от проекции их на землю (консольный навес крыши, элементы второго этажа, расположенные на столбах и другое).

Допускается формирование земельных участков для жилой застройки в глубине жилой зоны, соответствующих предельным параметрам земельных участков для данной территориальной зоны, при наличии проезда к участку по фронту улицы – 4 м;

Допускается блокировка объектов нежилого фонда на смежных земельных участках по взаимному (письменному) согласию собственников смежных земельных участков с учетом действующих норм проектирования; 2) требования к ограждению земельных участков:

а) характер ограждения земельных участков со стороны улицы должен быть выдержан в едином стиле как минимум на протяжении одного квартала с обеих сторон улиц с максимально допустимой высотой ограждений 2,0 м. Допускается устройство функционально оправданных участков сплошного ограждения (в местах интенсивного движения транспорта, размещения септиков, мусорных площадок и других).

По границе с соседним земельным участком ограждения должны быть проветриваемыми на высоту не менее 0,5 м от уровня земли ограждения и высотой не более 2,0 м. По (удостоверенному нотариально) согласию смежных землепользователей допускается устройство сплошных ограждений из качественных и эстетически выполненных элементов. При общей толщине конструкции ограждения до 100 мм ограждение допускается устанавливать по центру межевой границы участка, при большей толщине конструкции - смещать в сторону участка инициатора ограждения на величину превышения указанной нормы.

б) ворота в заборе разрешается устанавливать только со стороны территорий общего пользования. На стороне забора, смежного с соседним участком, ворота устанавливать запрещается;

3) запрещается поднятие уровня земельного участка выше, чем на 0,15 м относительно уровня смежных земельных участков, однако по взаимному (удостоверенному нотариально) согласию собственников смежных земельных участков допускается поднятие уровня земельного участка путем отсыпки грунта выше, чем 0,15 м;

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

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата

22-08-2024.ППМ-МО-ТЧ

Лист

37

4) запрещается изменение уровня земель общего пользования без согласования с органами местного самоуправления;

5) допускается поднятие уровня земельного участка путем отсыпки грунта для земельных участков, находящихся в зонах, подверженных затоплению и подтоплению путем разработки мероприятий по инженерной защите территорий;

б) при проектировании и строительстве в зонах затопления, подтопления, а также водоохраных зонах необходимо:

а) получение застройщиком в службе информационной системе обеспечения градостроительной деятельности муниципального образования Тимашевский район исходных данных - о прогнозном уровне воды в зоне затопления и (или) прогнозном уровне грунтовых вод в зоне подтопления;

б) подготовка перечня мероприятий по инженерной защите объекта капитального строительства и территории от подтопления, затопления, может выполняться индивидуальным предпринимателем или юридическим лицом, являющимся членами саморегулируемых организаций в области архитектурно-строительного проектирования, либо лицом,

специализирующимся на проектировании гидротехнических сооружений;

в) для получения застройщиком уведомления о соответствии указанных в уведомлении о планируемом строительстве или реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома параметров объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома установленным параметрам и допустимости размещения объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома на земельном участке уведомления о планируемом строительстве или реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома, разрешения на строительство, в адрес органа местного самоуправления передаётся перечень мероприятий по инженерной защите объекта капитального строительства от подтопления, затопления, подготовленный лицами, указанными в подпункте Б настоящего пункта;

г) для получения застройщиком уведомления о соответствии построенных или реконструированных объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома требованиям законодательства о градостроительной деятельности, разрешения на ввод объекта в эксплуатацию в адрес органа местного самоуправления передаётся заключение о выполнении перечня мероприятий для обеспечения инженерной защиты объекта капитального строительства, территории от затопления, подтопления подтверждающие

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

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата

22-08-2024.ППМ-МО-ТЧ

Лист  
38

соответствие требованиям, установленным перечнем, выполненным в соответствии с подпунктом Б настоящего пункта, и подписанный лицом, являющимся членом саморегулируемых организаций в области архитектурно-строительного проектирования или строительства, содержащее вывод о выполнении мероприятий (их комплекса) требованиям по обеспечению инженерной защиты объекта от затопления, подтопления, с указанием наименования водного объекта, при паводке 1 % обеспеченности;

д) производить деятельность в соответствии с Федеральным законом от 20 декабря 2004 г. № 166-ФЗ «О рыболовстве и сохранении водных биологических ресурсов».

7) вспомогательные строения, за исключением гаражей, размещать со стороны улиц не допускается;

8) строительство пристроек к многоквартирным жилым домам запрещено, кроме реконструкции всего жилого дома;

9) размещение жилых помещений в цокольных и подвальных этажах, а также размещение в жилых зданиях объектов общественного назначения, оказывающих вредное воздействие на человека, не допускается;

10) при отсутствии централизованной канализации допускается обустройство водонепроницаемых септиков на расстоянии до стен соседнего дома не менее 3 м, до источника водоснабжения (колодца) – не менее 5 м.

11) при комплексном развитии территории предельный коэффициент плотности застройки жилой зоны определяется в границах проектируемой территории для каждой территориальной зоны отдельно, с учетом территорий учреждений и предприятий обслуживания, гаражей, стоянок автомобилей, зеленых насаждений, площадок и других объектов благоустройства.

12) при расчете предельного коэффициента плотности застройки жилой зоны учитывается площадь территории рекреационной зоны, зоны инженерной и транспортной инфраструктуры, пропорционально к каждой зоне жилой застройки в границах комплексного развития территории.

13) запрещается перевод индивидуального жилого дома в нежилое помещение, в случае если переводимый объект будет относиться к объектам массового пребывания граждан, либо для получения разрешения на строительство объекта подобной категории требуется проведение экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий.

обеспечение выполнения требований части 10 статьи 23 Жилищного кодекса Российской Федерации, в соответствии с которой к заявлению о переводе индивидуального жилого дома в нежилое помещение должны прикладываться в

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

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата

**22-08-2024.ППМ-МО-ТЧ**

том числе документы, подтверждающие соблюдение при использовании помещения, после его перевода, требований пожарной безопасности, санитарно-гигиенических, экологических, выданных уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, а также настоящих Правил землепользования и застройки, нормативов градостроительного проектирования Краснодарского края, нормативов градостроительного проектирования муниципального образования, выданных уполномоченными органами муниципального образования.

## Статья 2.9 Градостроительный регламент зон транспортной инфраструктуры

### Кодовое обозначение зоны – Т-1.

#### 2.9.1. Цели выделения зоны:

развитие объектов автомобильного и железнодорожного транспорта в соответствии с их технологическими потребностями и условиями размещения на территории муниципального образования; развитие комплексов пассажирских и грузовых терминалов, оснащенных всеми необходимыми для качественного выполнения основных функций технологическими и социальными объектами.

2.9.2. Границами зоны являются красные линии улиц и дорог (данные территории относятся к землям общего пользования), полосы отвода для объектов железнодорожного и автомобильного транспорта.

2.9.3. Основные виды разрешенного использования, условно разрешенные виды использования и вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

#### Основные виды разрешенного использования, условно разрешенные виды использования и вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства для территориальной зоны Т1

Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка	Основные виды разрешенного использования (О), условно разрешенные виды использования (У), вспомогательные виды разрешенного использования (В) для территориальной зоны Ж-1	Описание вида разрешенного использования земельного участка	Предельные параметры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
1	2	3	4	5

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

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата

22-08-2024.ППМ-МО-ТЧ

Лист

40

Хранение автотранспорта	2.7.1	О	Размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения автотранспорта, в том числе с разделением на машино-места, за исключением гаражей, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с кодами 2.7.2, 4.9 Классификатора	Минимальный размер земельного участка – 10 кв. м; Максимальный размер земельного участка – 1000 кв. м; Минимальная ширина земельного участка – 3 м; Максимальная этажность здания – 3; Максимальная высота здания – 24 м; Максимальный процент застройки в границах земельного участка одного блока – 60 %. Процент застройки подземной части не регламентируется; Минимальный отступ до границ соседнего земельного участка должны быть не менее 1 м. Минимальный отступ зданий, строений и сооружений от границы земельного участка со стороны улиц, проездов, переулков и т.д. – 1 м.
Размещение гаражей для собственных нужд	2.7.2	О	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	Минимальный размер земельного участка – 12 кв. м; Максимальный размер земельного участка – 250 кв. м; Минимальная ширина земельного участка – 3 м; Максимальная высота здания – 6 м; Допускается блокировка здания гаража по взаимному (письменному) согласию собственников земельных участков. Минимальный отступ от границы земельного участка со стороны улиц, проездов, переулков и т.д. – 1 м, при устройстве раздвижных ворот – по границе земельного участка.
Предоставление коммунальных услуг	3.1.1	О	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,	Минимальный размер земельного участка – 1 кв. м; Максимальный размер земельного участка – 15000 кв. м; Минимальная ширина земельного участка – 1 м; Максимальная высота сооружения, здания – 32 м.

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

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата

22-08-2024.ППМ-МО-ТЧ

Лист

41

			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)	
Служебные гаражи	4.9	О	Размещение постоянных или временных гаражей, стоянок для хранения служебного автотранспорта, используемого в целях осуществления видов деятельности, предусмотренных видами разрешенного использования с кодами 3.0, 4.0. Классификатор а, а также для стоянки и хранения транспортных средств общего пользования, в том числе в депо	Минимальный размер земельного участка – 100 кв. м; Максимальный размер земельного участка – 15000 кв. м; Минимальная ширина земельного участка – 10 м; Максимальная этажность здания – 2; Максимальная высота здания – 12 м; Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60 %. Процент застройки подземной части не регламентируется; Минимальный процент озеленения земельного участка – 30 %; Минимальный отступ до границ соседнего земельного участка должны быть не менее 1 м. Минимальный отступ зданий, строений и сооружений от границы земельного участка со стороны улиц, проездов, переулков и т. д. – 1 м.
Заправка транспортных средств	4.9.1.1	О	Размещение автозаправочных станций; размещение магазинов сопутствующей торговли, зданий для организации общественного питания в качестве объектов дорожного сервиса	Минимальный размер земельного участка – 800 кв. м; Максимальный размер земельного участка – 10000 кв. м; Минимальная ширина земельного участка – 20 м; Максимальная этажность здания – 1; Максимальная высота здания – 12 м; Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50 %. Процент застройки подземной части не регламентируется; Минимальный процент озеленения земельного

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

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата

22-08-2024.ППМ-МО-ТЧ

Лист

42

				участка – 30 %; Минимальный отступ до границ соседнего земельного участка должны быть не менее 3 м. Минимальный отступ зданий, строений и сооружений от границы земельного участка со стороны улиц, проездов, переулков и т.д. – 5 м.
Автомобильные мойки	4.9.1.3	О	Размещение автомобильных моек, а также размещение магазинов сопутствующей торговли	Минимальный размер земельного участка – 150 кв. м; Максимальный размер земельного участка – 3000 кв. м; Минимальная ширина земельного участка – 12 м; Максимальная этажность здания – 2; Максимальная высота здания – 12 м; Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50 %. Процент застройки подземной части не регламентируется; Минимальный процент озеленения земельного участка – 30 %; Минимальный отступ до границ соседнего земельного участка должны быть не менее 1 м. Минимальный отступ зданий, строений и сооружений от границы земельного участка со стороны улиц, проездов, переулков и т.д. – 1 м.
Ремонт автомобилей	4.9.1.4	О	Размещение мастерских, предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей, и прочих объектов дорожного сервиса, а также размещение магазинов сопутствующей торговли	Минимальный размер земельного участка – 400 кв. м; Максимальный размер земельного участка – 5000 кв. м; Минимальная ширина земельного участка – 12 м; Максимальная этажность здания – 2; Максимальная высота здания – 20 м; Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50 %. Процент застройки подземной части не регламентируется; Минимальный процент озеленения земельного участка – 30 %; Минимальный отступ до границ соседнего земельного участка должны быть не менее 1 м. Минимальный отступ зданий, строений и сооружений от границы земельного участка со стороны улиц, проездов, переулков и т.д. – 1 м.

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата
Индв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №			

22-08-2024.ППМ-МО-ТЧ

Лист

43

Транспорт	7.0	О	<p>Размещение различного рода путей сообщения и сооружений, используемых для перевозки людей или грузов либо передачи веществ. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 7.1 - 7.5 Классификатора</p>	<p>Минимальный размер земельного участка – 1000 кв. м;  Максимальный размер земельного участка – 50000 кв. м;  Максимальная этажность здания согласно проектным решениям;  Максимальная высота здания согласно проектным решениям;  Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60 %. Процент застройки подземной части не регламентируется;  Минимальный процент озеленения земельного участка – 30 %;  Минимальный отступ до границ соседнего земельного участка должны быть не менее 3 м.  Минимальный отступ зданий, строений и сооружений от границы земельного участка со стороны улиц, проездов, переулков и т.д. – 5 м.</p>
Улично-дорожная сеть	12.0.1	О	<p>Размещение объектов улично-дорожной сети: автомобильных дорог, трамвайных путей и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, бульваров, площадей, проездов, велодорожек и объектов вело-транспортной и инженерной инфраструктуры; размещение придорожных стоянок (парковок) транспортных средств в границах городских улиц и дорог, за исключением предусмотренных видами разрешенного использования с кодами <u>2.7.1</u>, <u>4.9</u>, <u>7.2.3</u> Классификатора, а</p>	<p>Действие градостроительного регламента не распространяется в границах территорий общего пользования.</p>

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

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата

22-08-2024.ППМ-МО-ТЧ

Лист

44

			также некапитальных сооружений, предназначенных для охраны транспортных средств	
Благоустройство территории	12.0.2	О	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	Действие градостроительного регламента не распространяется в границах территорий общего пользования.

**2.9.4. Примечание:**

Допускается блокировка объектов нежилого фонда на смежных земельных участках по взаимному (письменному) согласию собственников смежных земельных участков с учетом действующих норм проектирования;

Допускается уменьшение отступа либо расположение зданий, строений и сооружений по линии застройки с учетом сложившейся градостроительной ситуации

1) при размещении зданий, строений и сооружений должны соблюдаться, установленные законодательством о пожарной безопасности и законодательством в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, минимальные нормативные противопожарные и санитарно-эпидемиологические разрывы между зданиями, строениями и

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

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата

**22-08-2024.ППМ-МО-ТЧ**

сооружениями, в том числе и расположенными на соседних земельных участках, а также технические регламенты, градостроительные и строительные нормы и Правила;

2) все строения должны быть обеспечены системами водоотведения с кровли, с целью предотвращения подтопления соседних земельных участков и строений. Сток ливневых вод необходимо организовывать в границах земельного участка либо (при наличии) в организованную ливневую канализацию, расположенную на территории Тимашевского городского поселения Тимашевского района. Допускается не выполнять организованный сток воды с кровли при условии, когда смежные земельные участки находятся на одном уровне и между строениями, расположенными на соседних земельных участках, расстояние не менее 4 м;

3) отмостка должна располагаться в пределах отведенного (предоставленного) земельного участка. Уклон отмостки рекомендуется принимать не менее 10% в сторону от здания;

4) требования к ограждению земельных участков:

а) характер ограждения земельных участков со стороны улицы должен быть выдержан в едином стиле как минимум на протяжении одного квартала с обеих сторон улиц с максимально допустимой высотой ограждений 2,0 м. Допускается устройство функционально оправданных участков сплошного ограждения (в местах интенсивного движения транспорта, размещения септиков, мусорных площадок и других).

По границе с соседним земельным участком ограждения должны быть проветриваемыми на высоту не менее 0,5 м от уровня земли ограждения и высотой не более 2,0 м. По (удостоверенному нотариально) согласию смежных землепользователей допускается устройство сплошных ограждений из качественных и эстетически выполненных элементов. При общей толщине конструкции ограждения до 100 мм ограждение допускается устанавливать по центру межевой границы участка, при большей толщине конструкции - смещать в сторону участка инициатора ограждения на величину превышения указанной нормы.

б) ворота в заборе разрешается устанавливать только со стороны территорий общего пользования. На стороне забора, смежного с соседним участком, ворота устанавливать запрещается;

5) запрещается поднятие уровня земельного участка выше, чем на 0,15 м относительно уровня смежных земельных участков, однако по взаимному (удостоверенному нотариально) согласию собственников смежных земельных

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

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата

22-08-2024.ППМ-МО-ТЧ

Лист

46

участков допускается поднятие уровня земельного участка путем отсыпки грунта выше, чем 0,15 м;

б) запрещается изменение уровня земель общего пользования без согласования с органами местного самоуправления;

7) допускается поднятие уровня земельного участка путем отсыпки грунта для земельных участков, находящихся в зонах, подверженных затоплению и подтоплению путем разработки мероприятий по инженерной защите территорий;

8) границы территорий, подверженных затоплению и подтоплению, и режим осуществления хозяйственной и иной деятельности на этих территориях в зависимости от частоты их затопления и подтопления устанавливаются в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности;

9) на территориях, подверженных затоплению и подтоплению, размещение кладбищ, скотомогильников и строительство капитальных зданий, строений, сооружений без проведения специальных защитных мероприятий по предотвращению негативного воздействия вод запрещаются;

10) при проектировании и строительстве в зонах затопления, подтопления, а также водоохраных зонах необходимо:

а) получение застройщиком в службе информационной системе обеспечения градостроительной деятельности муниципального образования Тимашевский район исходных данных - о прогнозном уровне воды в зоне затопления и (или) прогнозном уровне грунтовых вод в зоне подтопления;

б) подготовка перечня мероприятий по инженерной защите объекта капитального строительства и территории от подтопления, затопления, может выполняться индивидуальным предпринимателем или юридическим лицом, являющимся членами саморегулируемых организаций в области архитектурно-строительного проектирования, либо лицом,

специализирующимся на проектировании гидротехнических сооружений;

в) для получения застройщиком уведомления о соответствии указанных в уведомлении о планируемых строительстве или реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома параметров объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома установленным параметрам и допустимости размещения объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома на земельном участке уведомления о планируемом строительстве или реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома, разрешения на строительство, в адрес органа местного самоуправления передаётся перечень

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

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата

22-08-2024.ППМ-МО-ТЧ

Лист

47



использования земельного участка	использования земельного участка	разрешенные виды использования (У), вспомогательные виды разрешенного использования (В) для территориальной зоны Ж-1	земельного участка	реконструкции объектов капитального строительства
1	2	3	4	5
Предоставление коммунальных услуг	3.1.1	О	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)	Минимальный размер земельного участка – 1 кв. м; Максимальный размер земельного участка – 15000 кв. м; Минимальная ширина земельного участка – 1 м; Максимальная высота здания, сооружения – 32 м.
Энергетика	6.7	О	Размещение объектов разрешенного использования с кодом 3.1 Классификатора	Минимальный размер земельного участка – 100 кв. м; Максимальный размер земельного участка – 5000 кв. м; Минимальная ширина земельного участка – 10 м; Максимальная высота сооружения – 32 м; Максимальный процент застройки в границах земельного

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

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата
------	--------	------	-------	---------	------

22-08-2024.ППМ-МО-ТЧ

Лист

49

				участка –60 %. Минимальный отступ до границ соседнего земельного участка должны быть не менее 3 м. Минимальный отступ зданий, строений и сооружений от границы земельного участка со стороны улиц, проездов, переулков и т.д. – 3 м.
Связь	6.8	О	Размещение объектов связи, радиовещания, телевидения, включая воздушные радиорелейные, надземные и подземные кабельные линии связи, линии радиофикации, антенные поля, усилительные пункты на кабельных линиях связи, инфраструктуру спутниковой связи и телерадиовещания, за исключением объектов связи, размещение которых предусмотрено содержанием видов разрешенного использования с кодами 3.1.1, 3.2.3Классификатора	Минимальный размер земельного участка – 100 кв. м; Максимальный размер земельного участка – 5000 кв. м; Минимальная ширина земельного участка – 10 м; Максимальная высота сооружения– 32 м; Максимальный процент застройки в границах земельного участка– 60 %. Минимальный отступ до границ соседнего земельного участка должны быть не менее 3 м. Минимальный отступ зданий, строений и сооружений от границы земельного участка со стороны улиц, проездов, переулков и т. д. – 3 м.
Улично-дорожная сеть	12.0.1	О	Размещение объектов улично-дорожной сети: автомобильных дорог, трамвайных путей и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, бульваров, площадей, проездов, велодорожек и	Действие градостроительного регламента не распространяется в границах территорий общего пользования.

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

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата

22-08-2024.ППМ-МО-ТЧ

Лист

50

			объектов вело-транспортной 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, 7.2.3Классификатора, а также некапитальных сооружений, предназначенных для охраны транспортных средств	
Благоустройство территории	12.0.2	О	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	Действие градостроительного регламента не распространяется в границах территорий общего пользования

2.10.3. Примечание:

1) при размещении зданий, строений и сооружений должны соблюдаться, установленные законодательством о пожарной безопасности и законодательством в области обеспечения санитарно-эпидемиологического

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

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата

22-08-2024.ППМ-МО-ТЧ

Лист

51

благополучия населения, минимальные нормативные противопожарные и санитарно-эпидемиологические разрывы между зданиями, строениями и сооружениями, в том числе и расположенными на соседних земельных участках, а также технические регламенты, градостроительные и строительные нормы и Правила;

2) требования к ограждению земельных участков:

а) характер ограждения земельных участков со стороны улицы должен быть выдержан в едином стиле как минимум на протяжении одного квартала с обеих сторон улиц с максимально допустимой высотой ограждений 2,0 м. Допускается устройство функционально оправданных участков сплошного ограждения (в местах интенсивного движения транспорта, размещения септиков, мусорных площадок и других).

По границе с соседним земельным участком ограждения должны быть проветриваемыми на высоту не менее 0,5 м от уровня земли ограждения и высотой не более 2,0 м. По (удостоверенному нотариально) согласию смежных землепользователей допускается устройство сплошных ограждений из качественных и эстетически выполненных элементов. При общей толщине конструкции ограждения до 100 мм ограждение допускается устанавливать по центру межевой границы участка, при большей толщине конструкции - смещать в сторону участка инициатора ограждения на величину превышения указанной нормы.

б) ворота в заборе разрешается устанавливать только со стороны территорий общего пользования. На стороне забора, смежного с соседним участком, ворота устанавливать запрещается;

3) запрещается поднятие уровня земельного участка выше, чем на 0,15 м относительно уровня смежных земельных участков, однако по взаимному (удостоверенному нотариально) согласию собственников смежных земельных участков допускается поднятие уровня земельного участка путем отсыпки грунта выше, чем 0,15 м;

4) запрещается изменение уровня земель общего пользования без согласования с органами местного самоуправления;

5) допускается поднятие уровня земельного участка путем отсыпки грунта для земельных участков, находящихся в зонах, подверженных затоплению и подтоплению путем разработки мероприятий по инженерной защите территорий;

б) границы территорий, подверженных затоплению и подтоплению, и режим осуществления хозяйственной и иной деятельности на этих территориях в

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

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата

22-08-2024.ППМ-МО-ТЧ

Лист

52

зависимости от частоты их затопления и подтопления устанавливаются в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности; на территориях, подверженных затоплению и подтоплению, размещение кладбищ, скотомогильников и строительство капитальных зданий, строений, сооружений без проведения специальных защитных мероприятий по предотвращению негативного воздействия вод запрещаются;

7) при проектировании и строительстве в зонах затопления, подтопления, а также водоохраных зонах необходимо:

а) получение застройщиком в службе информационной системе обеспечения градостроительной деятельности муниципального образования Тимашевский район исходных данных - о прогнозном уровне воды в зоне затопления и (или) прогнозном уровне грунтовых вод в зоне подтопления;

б) подготовка перечня мероприятий по инженерной защите объекта капитального строительства и территории от подтопления, затопления, может выполняться индивидуальным предпринимателем или юридическим лицом, являющимся членами саморегулируемых организаций в области архитектурно-строительного проектирования, либо лицом,

специализирующимся на проектировании гидротехнических сооружений;

в) для получения застройщиком уведомления о соответствии указанных в уведомлении о планируемом строительстве или реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома параметров объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома установленным параметрам и допустимости размещения объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома на земельном участке уведомления о планируемом строительстве или реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома, разрешения на строительство, в адрес органа местного самоуправления передаётся перечень мероприятий по инженерной защите объекта капитального строительства от подтопления, затопления, подготовленный лицами, указанными в подпункте Б настоящего пункта;

г) для получения застройщиком уведомления о соответствии построенных или реконструированных объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома требованиям законодательства о градостроительной деятельности, разрешения на ввод объекта в эксплуатацию в адрес органа местного самоуправления передаётся заключение о выполнении перечня мероприятий для обеспечения инженерной защиты объекта капитального строительства, территории от затопления, подтопления подтверждающие

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

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата

22-08-2024.ППМ-МО-ТЧ

Лист

53

соответствие требованиям, установленным перечнем, выполненным в соответствии с подпунктом Б настоящего пункта, и подписанный лицом, являющимся членом саморегулируемых организаций в области архитектурно-строительного проектирования или строительства, содержащее вывод о выполнении мероприятий (их комплекса) требованиям по обеспечению инженерной защиты объекта от затопления, подтопления, с указанием наименования водного объекта, при паводке 1 % обеспеченности;

д) производить деятельность в соответствии с Федеральным законом от 20 декабря 2004 г. № 166-ФЗ «О рыболовстве и сохранении водных биологических ресурсов».

е) произвести согласование с Азово-Черноморским территориальным управлением Федерального агентства по рыболовству.

## **Статья 2.14 Градостроительный регламент зон зеленых насаждений общего пользования**

### **Кодовое обозначение зоны - ОП1.**

#### 2.14.1. Цели выделения зоны:

сохранение и развитие ценных в природном отношении территорий, пригодных обустройству территорий для отдыха населения.

Рекреационная зона «ОП1» - зона отдыха населения, организуется на территории лесопарков и зеленых насаждений общего пользования. Цель организации зоны состоит в сохранении уникального ландшафта при создании условий для полноценного отдыха. Благоустройство разрешается только в том случае, когда выбор места и проекты объектов обслуживания оказывают минимальное воздействие строительства на окружающую среду и позволяют создать привлекательные места для отдыхающих при сохранении характера и природных особенностей, присущих данной территории.

2.14.2. Основные виды разрешенного использования, условно разрешенные виды использования и вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства

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

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата

**22-08-2024.ППМ-МО-ТЧ**

**Основные виды разрешенного использования, условно разрешенные виды использования и вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства для территориальной зоны ОП1**

Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка	Основные виды разрешенного использования (О), условно разрешенные виды использования (У), вспомогательные виды разрешенного использования (В) для территориальной зоны Ж-1	Описание вида разрешенного использования земельного участка	Предельные параметры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
1	2	3	4	5
Парки культуры и отдыха	3.6.2	О	Размещение парков культуры и отдыха	Минимальный размер земельного участка – не подлежит установлению; Максимальный размер земельного участка – не подлежит установлению;
Отдых (рекреация)	5.0	О	Обустройство мест для занятия спортом, физической культурой, пешими или верховыми прогулками, отдыха и туризма, наблюдения за природой, пикников, охоты, рыбалки и иной деятельности; создание и уход за городскими лесами, скверами, прудами, озерами, водохранилищами, пляжами, а также обустройство мест отдыха в них. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 5.1 - 5.5Классификатор	Минимальный размер земельного участка – 400 кв. м; Максимальный размер земельного участка – 2000 кв. м; Минимальная ширина земельного участка – 10 м; Максимальная этажность здания – 2; Максимальная высота здания – 16 м; Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50 %. Процент застройки подземной части не регламентируется; Минимальный процент озеленения земельного участка – 30 %; Минимальный отступ до границ соседнего земельного участка должны быть не менее 1 м. Минимальный отступ зданий, строений и сооружений от границы земельного участка со стороны улиц, проездов, переулкам и т.д. – 1 м.

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

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата
------	--------	------	-------	---------	------

22-08-2024.ППМ-МО-ТЧ

Лист

55

			а	
Благоустройство территории	12.0.2	О	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	Действие градостроительного регламента не распространяется в границах территорий общего пользования.

2.14.3. Примечание:

1) Размещение сооружений и благоустройство территорий должны соблюдаться в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

2) В виду частичного расположения зоны ОП1 в границах зоны охраны объектов культурного наследия, зоны действия ограничений по экологическим условиям и зоны действия ограничений по санитарно-эпидемиологическим условиям градостроительные регламенты применяются соответственно с учетом ограничений по условиям охраны объектов культурного наследия, с учетом ограничений по экологическим условиям и с учетом ограничений по санитарно-эпидемиологическим условиям.

3) Границы территорий, подверженных затоплению и подтоплению, и режим осуществления хозяйственной и иной деятельности на этих территориях в зависимости от частоты их затопления и подтопления устанавливаются в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности.

4) Деятельность на особо охраняемых природных территориях запрещается, без согласования с министерством природных ресурсов Краснодарского края.

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

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата

22-08-2024.ППМ-МО-ТЧ

Лист

56

**РАЗДЕЛ 2. РЕЗУЛЬТАТЫ ИНЖЕНЕРНЫХ ИЗЫСКАНИЙ В ОБЪЕМЕ, ПРЕДУСМОТРЕННОМ РАЗРАБАТЫВАЕМОЙ ИСПОЛНИТЕЛЕМ РАБОТ ПРОГРАММОЙ ИНЖЕНЕРНЫХ ИЗЫСКАНИЙ, В СЛУЧАЯХ, ЕСЛИ ВЫПОЛНЕНИЕ ТАКИХ ИНЖЕНЕРНЫХ ИЗЫСКАНИЙ ДЛЯ ПОДГОТОВКИ ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ ТРЕБУЕТСЯ В СООТВЕТСТВИИ С НАСТОЯЩИМ КОДЕКСОМ.**

**2.1 ГЕОЛОГИЧЕСКИЕ ИЗЫСКАНИЯ**

Комплексное изучение геологического строения, инженерно-геологических и гидрогеологических условий описываемого района было начато в 1929 – 1953-х годах прошлого века, с момента проведения государственными геологическими организациями геологической и гидрогеологической съёмок масштаба 1: 200000.

Начиная с 1969 года и по настоящее время на территории г. Тимашевска и Тимашевского района институтом «Кубаньводпроект» проводились и ведутся специализированные инженерно-геологические и гидрогеологические изыскания для целей мелиорации и отдельных строительных объектов. Так, в 1979 году были выполнены изыскания под строительство детского ясли-сада на 160 мест для ПМК-2 по ул. Ковалёва/пер. Ярмарочному; в 1995г.-изыскания под строительство двух 30-ти квартирных 5-ти этажных жилых домов по ул. Красной/ул. Кузнечной; в 2005 г. - инженерно-геологические исследования для строительства 40-квартирного жилого дома по пер. Совхозному 2а.

В 2013 году были выполнены инженерно-геологические изыскания на объекте: «80 квартирный дом, г. Тимашевск Краснодарского края»

В геологическом строении принимают участие техногенные отложения и эоловоделювиальные отложения верхнеплейстоцен-голоценового возраста, которые представлены суглинками и глинами от твердой до тугопластичной консистенции с прослоями песков различной мощности и крупности. В основании разреза залегают верхнеплейстоценовые делювиальные отложения.

Изучена толща грунтов до глубины 25,0 м, получены их нормативные и расчётные физико-механические свойства, химический состав подземных вод.

Материалы этих изысканий использованы для общей оценки инженерно-геологических и гидрогеологических условий, а также для установления динамики геологических процессов и для назначения объемов работ.

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

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата

22-08-2024.ППМ-МО-ТЧ

### Техногенные условия

На период изысканий (октябрь 2023г.) участок расположен на хозяйственно-освоенной территории, непосредственно на территории города. На сопредельных участках проложены линии электропередач, водопровод, газ.

Непосредственно на участке работ в котловане расположен старый свайный фундамент, а также уложены блоки ФБС-600. Данный фундамент в текущем проекте не будет являться основанием для проектируемого дома.

С учетом анализа факторов техногенного воздействия следует утверждать о том, что техногенная нагрузка территории - высокая.

### Геоморфологическое строение

Согласно схеме геоморфологического районирования (по Сафронову Н. И.) исследуемая территория расположена в пределах геоморфологической провинции - Предкавказье, морфоструктурного комплекса - Азово-Кубанской равнины, области – Прикубанской степной равнины.

Рельеф района ровный, с абсолютными отметками 22,46÷ 23,0м.

### Геологическое строение

В геологическом строении территории до изученной глубины 16,0м принимают участие: техногенные отложения (tQIV), верхнеплейстоценово-голоценовые эолово-делювиальные отложения (vdQIII-IV), верхнеплейстоценовые делювиальные отложения (dQIII).

**Комплекс техногенных отложений (tQIV) представлен:**

– гравийно-песчаная смесь, суглинок, глина

**Комплекс голоценовых аллювиально-делювиальных отложений (adQIV) представлен:**

– Суглинок темно-бурым, тяжелым, твердым, слабопросадочным.

**Комплекс верхнеплейстоценовых аллювиальных отложений (adQIII) представлены:**

– Суглинками коричневыми, тяжелыми, твердыми, с вкл. карбоната.

### Тектоническое строение

В тектоническом отношении территория участка изысканий расположена в пределах Платформенного крыла Азово-Кубанской впадины в пределах Тимашевской ступени.

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

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата

22-08-2024.ППМ-МО-ТЧ

## Гидрогеологические условия

Подземные воды в пределах рассматриваемой территории приурочены к верхнеплейстоценовым делювиальным суглинкам.

Режим подземных вод – гидрологический, питание подземных вод осуществляется за счёт инфильтрации атмосферных осадков.

Установившийся УГВ на октябрь 2023 года зафиксирован на глубине 9,5-10,1м, что соответствует абсолютным отметкам 12,86-13,15м и является минимальным. Максимальные уровни будут выше на 1,0м, на абсолютных отметках 13,86м-14,15м.

По химическому составу грунтовые воды гидрокарбонатно-сульфатные смешанного катионного ( $Ca^{2+}$ ,  $Na^{+} + K$ ) состава с минерализацией 0,750-0,842 г/л т.е. воды слабоминерализованные (ВСН 33-21.02-85).

По содержанию сульфатов – воды неагрессивны к сооружениям из бетонов марки W4÷W20 по водонепроницаемости на любых цементах.

Химический состав жидкой среды для определения степени его агрессивности для бетона и железобетона согласно таблицам В.3; В.4; В.5 СП 28.13330.2017 приведен в приложении Е.

## Свойства грунтов

### Физические и механические свойства грунтов

В соответствии с ГОСТ 25100-2020, ГОСТ 20522-2012 на основании материалов буровых, опытных и лабораторных исследований физико-механических свойств грунтов, на исследуемой территории до изученной глубины 16.0 м в геолого-литологическом разрезе выделено 2 инженерно-геологических элемента (ИГЭ) и 1 слой (С).

Слой-1 - насыпной грунт- Суглинок, твердый, с вкл. кирпича, с вкл. строительного,

ИГЭ-1 - Суглинок темно-бурый, тяжелый, твердый, слабопросадочный

ИГЭ-2 – Суглинок, тяжелый, твердый

Лабораторные испытания грунтов выполнены в геотехнической лаборатории ИП Прохоров с действующими ГОСТами.

Лабораторные испытания по определению прочностных характеристик выполнялись методом консолидированного среза в водонасыщенном состоянии для твердых разностей (ИГЭ-1- 2) по ГОСТ 12248.1-2020, ГОСТ 5180-2015.

Деформационные характеристики грунтов были определены методом «одной кривой» для ИГЭ-2, в естественном состоянии и методом «двух кривых» для ИГЭ-1, в естественном состоянии и водонасыщенном состоянии.

Взам. инв. №	Подпись и дата	Инв. № подл.					22-08-2024.ППМ-МО-ТЧ	Лист
			Изм.	Кол.уч	Лист	№ док		

## Химические свойства грунтов

Химический состав грунта для определения степени его агрессивности для бетона и железобетона согласно таблицам В.1; В.2 СП 28.13330.2017 приведен в приложении Ж

В соответствии с СП 28.13330.2017 таблица В.1 степень агрессивного воздействия сульфатов в грунтах на цементы I группы по сульфатостойкости W4-неагрессивная, W6 -W20 неагрессивная. Для остальных групп цементов - грунты не обладают агрессивными свойствами.

В соответствии с СП 28.13330.2017 таблица В.2 степень агрессивного воздействия хлоридов в грунтах ИГЭ 1 на арматуру в железобетонных конструкциях на бетон марки по водонепроницаемости W4-W6 – неагрессивная, W8-W10 и более – неагрессивная.

## Специфические грунты

### Техногенные (насыпные) грунты

К техногенным грунтам были отнесены грунты гравийно-галечниковой смесью с включениями обломков строительного мусора и примесью песчано-глинистого материала в виде суглинков тяжелых твердых (С1). Встречены во всех выработках и повсеместно перекрывает грунты (ИГЭ 1). Мощность слоя от 1,0 до 1,2 м.

По инженерно-геологической типизации, согласно т. 4 ГОСТ 25100-2020, техногенные грунты относятся:

Подтип: перемещенные

Вид по способу создания (изменения): насыпные

Подвид по особенностям технологий создания (изменения):

грунты планомерно возведенных насыпей

Направленность изменений: образованные

По мощности, грунты распространены неравномерно в пределах площадки изысканий. Согласно СП 11-105-97, часть 3, таблица 9.1, техногенные грунты классифицируются как слежавшиеся, т.к. время их самоуплотнения составляет более 2 лет, а срок ориентировочной отсыпки более 5-ти лет.

Грунты С1 не рекомендуется использовать в качестве основания для фундаментов проектируемых сооружений в силу их неоднородности, а также рекомендуется его изъять.

### Просадочность

Специфическими свойствами, просадочностью, на исследуемом участке обладают грунты ИГЭ-1.

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

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата

22-08-2024.ППМ-МО-ТЧ

Лист

60

**ИГЭ-1** Суглинок пылеватый, тяжелый, твердый, среднепросадочный, среднедеформируемый. Мощность 1,5-2,8м. Залегают в интервале глубин: кровля 0,0-1,2м, подошва 2,5-3,0м.

Нормативное значение начального просадочного давления по скважинам для ИГЭ-1 составляет 0,098 МПа.

Относительная деформация просадочности при  $P=0,3\text{МПа}$ , д.е. для ИГЭ-1 составил 0,020 д.е.

Коэффициент изменчивости сжимаемости грунтов ИГЭ-1 составил 1,5.

### **Геологические и инженерно-геологические процессы**

К геологическим и инженерно-геологическим процессам на объекте изысканий следует отнести сейсмичность территории, подтопление и просадочность лессовидных грунтов.

### ***Сейсмичность:***

Нормативная сейсмичность исследуемой территории согласно актуализированных карт ОСР-2015 составляет 7 баллов по карте А (вероятность не превышения в течение 50 лет – 90%, период повторяемости сотрясений – 500 лет).

Эти оценки относятся к средним грунтам, т.е. к грунтам второй категории по сейсмическим свойствам согласно СП 14.13330.2018 и СНКК-22-301-2000\*.

Категория опасности процесса землетрясения по СП 115.13330.2016 (табл. 5.1) при исходной фоновой сейсмичности 7 баллов – весьма опасная.

### ***Подтопление:***

По характеру подтопления, согласно СП 11-105-97, часть II, приложение И – можно отнести к району II-Б1 Потенциально подтопляемые в результате ожидаемых техногенных воздействий (планируемое строительство гидротехнических сооружений, проектируемая промышленная и гражданская застройка с комплексом водонесущих коммуникаций, вырубка лесов и т.п.).

### ***Просадочность:***

Лессовидные просадочные суглинки ИГЭ-1 распространены на всем участке изысканий и залегают в интервале глубин: кровля 0,0-1,2м, подошва 2,5-3,0м.

Тип грунтовых условий по просадочности – 1 (типа) (суммарная просадка от собственного веса составляет 20,0см). Мощность просадочной толщи с учетом грунтов ИГЭ-1 – 1,5-2,8м.

Относительная деформация просадочности при  $P=0,3\text{МПа}$ , д.е. для ИГЭ-1 составил 0,098 д.е.

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

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата
------	--------	------	-------	---------	------

22-08-2024.ППМ-МО-ТЧ

Лист  
61

Категория опасности процесса просадочности лессовых пород по СП 115.13330.2016 (табл. 5.1) –опасная.

## 2.2 ГЕОДЕЗИЧЕСКИЕ ИЗЫСКАНИЯ

### Общие сведения

Инженерно-геодезические изыскания на объекте:

**в границах кадастрового квартала 23:31:0207019 мкр. Индустриального в Тимашевском районе Краснодарского края**

для строительства выполнены специалистами общества с ограниченной ответственностью «Кадастр-Гео».

Техническое задание, утверждено **Мишиным Владиславом Владимировичем**. Цель изысканий - получение топографо-геодезических материалов, данных о существующей ситуации (наземной и подземной), рельеф местности, необходимых для принятия обоснованных проектных решений.

Работы выполнялись в системе координат МСК-23 и в Балтийской системе высот.

Топографо-геодезические работы выполнены инструментами и мерными приборами, которые проверены метрологической службой в соответствии с требованиями нормативных документов Госстандарта.

Работы выполнены в соответствии с требованиями Инструкций и других нормативных документов в объеме технического задания заказчика.

Для создания цифровых топографических планов использован программный комплекс: «FreeReason». Планы в электронном виде получены импортированием Drawing eXchange Format (DXF).

При выполнении топографо-геодезических работ использовались следующие нормативные документы:

СНиП 11-02-96 «Инструкция по топографическим съемкам в М 1.5000–1:500; СП 11-104-97; «Условные знаки для топографических планов М 1:5000; 1.2000; 1.1000; 1:500 (изд. «Недра»)); «Инструкция по съемке и составлению планов подземных коммуникаций»;

«Инструкция по развитию съемочного обоснования и съемки ситуации и рельефа с применением глобальных навигационных спутниковых систем ГЛОНАСС и GPS» ГКИНП (ОНТА)-02-262-02.

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

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата

22-08-2024.ППМ-МО-ТЧ

Лист

62

## Краткая физико-географическая характеристика района работ

Объект расположен в ст. Медведовской, Проезд до объекта осуществляется в любое время года по автомобильным дорогам.

## Топографо-геодезическая изученность района работ

Работы по созданию геодезического обоснования для обеспечения крупномасштабных топографических съемок на участке работ производились в 1970-1980-х г. экспедицией 205 Предприятия №11, «СЕВКАВТИСИЗ».

В районе работ развита государственная сеть сгущения (ГСС). В ходе работ были обследованы пункты ГГС: Незаймановский, Днепровский, Медведовская, Курган Острая Могила, Пролетарский, Сергиевская.

## Топографическая съёмка

Планово-высотная геодезическая сеть создана в соответствии с п.п.5.24-5.56 СП 11-104-97. Планово-высотное положение точек съёмочной геодезической сети определено с использованием GNSS приемника R4. Уравнивание сети наблюдений производилось с помощью ПО «Trimble Business Center» по способу наименьших квадратов в системе координат WGS-84. Выполнен анализ технической характеристики сети по внутренней сходимости.

На основе полученных координат исходных пунктов в системе координат WGS-84 и координат этих же пунктов в системе координат МСК-23, определены локальные параметры преобразования из WGS-84 в МСК-23. Окончательное уравнивание сети выполнено в системе координат МСК-23 с использованием фиксированных координат и высот исходных пунктов.

Исходными для уравнивания спутниковой сети послужили координаты и высоты пунктов, полученных в Росреестре.

В результате уравнивания получены координаты и высоты пунктов опорной межевой сети в системе координат МСК-23 и в Балтийской системе высот 1977 года. Плановое и высотное положение пунктов после уравнивания соответствует предъявляемой точности.

По результатам уравнивания составлен каталог координат и высот исходных и определяемых пунктов и в системе координат МСК-23 и Балтийской системе высот 1977 года.

Точки планово-высотной съёмочной сети закреплялись на местности временными знаками: дюбелями, вбитыми в асфальт, деревянными кольями.

Углы в ходах измерены одним приемом. Расхождение значений угла между полуприёмами не превышает 45”.

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

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата

22-08-2024.ППМ-МО-ТЧ

Лист

63

Одновременно с измерением углов выполнено измерение длин линий и превышение в прямом и обратном направлениях. Центрирование прибора на точках планового обоснования производилось оптическим центриром с точностью 5 мм.

Обеспеченность знаками высотной сети приводится на схеме съемочного обоснования.

При проведении топографической съемки координировались следующие элементы ситуации:

- углы зданий и сооружений;
- углы частей зданий и сооружений
- границы замощений и др. элементы планировки;
- ограждения;
- элементы растительности (контуры, полосы древесных и кустарниковых насаждений, отдельно стоящие деревья)
- опоры наземных и надземных инженерных коммуникаций;
- люки смотровых колодцев подземных инженерных коммуникаций на поверхность.

У инженерных коммуникаций в зависимости от вида, определялись:

- количество проводов, трубопроводов;
- напряжение, давление (для газопроводов)
- диаметр трубопровода;
- отметки земли у опор;
- отметки подвеса нижних проводов у опор;
- отметки кабелей, трубопроводов, лотков, каналов в смотровых колодцах подземных коммуникации.

Уточнение местоположения и глубин залегания подземных коммуникаций производилось по местным признакам, выходам подземных коммуникаций, результаты изысканий прошлых лет, а также с помощью трассоискателя Radiodetection RD2000CRS. Однако в некоторых случаях трассопоисковое оборудование не даёт однозначных результатов по местоположению и глубине залегания подземных коммуникаций либо не позволяет определить характеристики вообще. Связано это с тем, что плотность залегания в отдельных случаях очень велика, и не везде есть возможность подключения генерирующего устройства к недействующим коммуникациям.

Исходными материалами для составления планов подземных коммуникаций служат: материалы исполнительных съемок; материалы съемок элементов, существующих (ранее проложенных) подземных коммуникаций; каталоги и

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

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата

22-08-2024.ППМ-МО-ТЧ

Лист

64

профили сооружений и линии подземных коммуникаций; архивные материалы учетно-справочного характера; данные эксплуатирующих организаций, учреждений, материалы съемок прошлых лет.

### Технический контроль

Контроль осуществлялся путем визуального осмотра закрепленных точек съемочного обоснования, контрольных измерений линейных привязок, набора контрольных пикетов тахеометрии и линейными засечками.

При проверке установлено, что методика полевых топографо-геодезических работ соответствует требованиям нормативных документов.

Окончательная приемка топографо-геодезических работ произведена после камеральной обработки полевых измерений, составления топографических планов М 1:500 на бумажных носителях, сверенных визуально непосредственно в поле, и в электронном виде.

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №					22-08-2024.ППМ-МО-ТЧ	Лист
			Изм.	Кол.уч	Лист	№ док		Подпись

### РАЗДЕЛ 3. ОБОСНОВАНИЕ ОПРЕДЕЛЕНИЯ ГРАНИЦ ЗОН ПЛАНИРУЕМОГО РАЗМЕЩЕНИЯ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА.

#### 3.1 ХАРАКТЕРИСТИКИ СУЩЕСТВУЮЩИХ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Проектируемый объект расположен в Тимашевском городском поселении в границах микрорайона Индустриальный в кадастровом квартале № 23:31:03070:19.

Общая площадь проектируемой территории в микрорайоне «Индустриальный» составляет 12,12 га (в границах разработки проекта планировки и межевания территории).

На момент разработки проекта планировки территории в границах кадастрового квартала № 23:31:03070:19 сформировалась существующая многоквартирная жилая застройка общей жилой площадью 17 325,0 кв.м., которая представлена 6-ю многоквартирными 3-х и 5-этажными жилыми домами массовых серий и индивидуальная жилая застройка, сформированная 9 индивидуальными жилыми домами общей площадью 720,0 кв.м..

**Таблица 1 – Характеристики существующих объектов капитального строительства**

№ п/п	КН	Общая площадь здания, кв.м.	Этажность	Примечание
Жилые объекты				
1	23:31:03070:19	720,0	1	Индивидуальный жилой дом
2			1	Индивидуальный жилой дом
3			1	Индивидуальный жилой дом
4			1	Индивидуальный жилой дом
5			1	Индивидуальный жилой дом
6			1	Индивидуальный жилой дом
7			1	Индивидуальный жилой дом
8			1	Индивидуальный жилой дом
9			1	Индивидуальный жилой дом
3		17 325	5	Многоквартирный жилой дом
4			5	Многоквартирный жилой дом
5			3	Многоквартирный жилой дом
6			3	Многоквартирный жилой дом
7			5	Многоквартирный жилой дом
8		5	Многоквартирный жилой дом	

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

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата
------	--------	------	-------	---------	------

22-08-2024.ППМ-МО-ТЧ

Объекты социального назначения				
1	23:31:0307020:15	7220,0	3	Средняя общеобразовательная школа № 5 на 905 мест имени Ромашины Михаила Александровича
2	23:31:0307020:13	5814,0	2	Детское дошкольное учреждение № 20 на 190 мест

### 3.2. ОПИСАНИЕ ВАРИАНТОВ ПЛАНИРОВОЧНОГО И ОБЪЕМНО-ПРОСТРАНСТВЕННОГО РЕШЕНИЯ ЗАСТРОЙКИ.

Проектом предусматривается 2-а варианта формирования новой застройки исходя из особенностей существующей застройки. Основными площадками развития жилищного строительства явились существующие пустыри по ул. Рабочая в створе между ул. Чехова, ул. Чернышевского., ул. Покрышкина.

Объемно-планировочные характеристики новых жилых зданий выбраны исходя из необходимости компенсации недостатков существующей застройки и направлены на развитие сложившейся архитектурной композиции.

Ориентация новых жилых домов предусматривается в двух направлениях: 1). восток – запад, 2). север – юг, как отвечающие требованиям инсоляции жилых помещений и вписывания конфигурации в существующий контекст.

Высотные характеристики так же соответствуют назначению территориальной зоны данной территории и соответствуют назначению – для среднеэтажного многоквартирного жилищного строительства с предусмотрением строительства трех корпусов секционного типа зданий этажностью 5 и 8 этажей с расположением во всех первых этажах объектов социально-бытового обслуживания населения.

Предлагаемые варианты композиции предусматривают одинаковые решения по благоустройству прилегающей территории – с северной стороны существующего водозабора на свободной от застройки территории в существующей природной среде с водоемами и складками рельефа предусмотрен линейный ландшафтный парк с прогулочными маршрутами по тротуару на опорах и смотровые площадки на опорах для сохранения и минимального вмешательства в естественный рельеф. Конфигурация и траектория следования по пешеходным маршрутам предусмотрена таким образом, чтобы посетитель получал наибольшее разнообразие восприятия существующего ландшафта с остановками в самых активных точках для отдыха и созерцания наиболее зрелищных видов природы – от водной глади, расположения растительности до перепадов рельефа.

Еще одно объединяющее обстоятельство заложено для создания визуального центра композиции застройки и исправления монотонности застройки

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

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата

22-08-2024.ППМ-МО-ТЧ

Лист

67

– на первой линии ул. Рабочая запланирован двухсекционный 8-и этажных дома со встроенными и пристроенными помещениями социально-бытового назначения со сдвижкой корпусов по оси симметрии, проходящей в середине пространства между двумя торцами существующих 5-ти этажных многоквартирных домов. Вариантность объемно-планировочных решений заключается в расположении по сторонам от композиционного центра единых и многоэлементных объемов с максимально возможной этажностью – 8 этажей. Так как вариант с максимальным количеством этажей превышает максимально допустимые параметры застройки исходя из требований местных нормативов градостроительного проектирования и параметров, предусмотренных в правилах землепользования и застройки, а так же с учетом сложившегося землепользования окончательный (2-й) вариант застройки предусматривает сохранение в центре композиции двух корпусов жилых домов с этажностью 8 этажей, а по бокам от визуального центра композиции с запада запланировано размещение вместо 8-и этажного жилого многоквартирного дома 1-2 этажные объекты бытового и торгового обслуживания населения, а так же объект здравоохранения – 1-о этажное здание фельдшерско-акушерского пункта. С восточной стороны вместо трех корпусов со сдвижкой 8-этажных жилых домов предусматривается один прямоугольный объем 5-ти этажного жилого дома со встроенными помещениями обслуживания. Такая конфигурация жилых объектов наиболее отвечает гармоничности застройки и сочетания новой застройки с пространственной системой, существующей как преемственная и визуально не контрастная застройка. В обоих вариантах композиционным центром новой застройки, да и всего микрорайона становятся два прямоугольных 8-этажных жилых корпуса. Так же такой вариант развивает силуэт микрорайона «Индустриальный», делая его динамичным и узнаваемым из далека по маршруту следования по магистральной автодороге, проходящей через городское поселение.

### 3.3. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ГРАНИЦ ЗОН ПЛАНИРУЕМОГО РАЗМЕЩЕНИЯ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА.

Расположение новых объектов капитального строительства и определение их границ вытекает из наличия неосвоенных площадок, предназначенных для среднеэтажного жилищного строительства. При этом увеличение численности населения в микрорайоне не окажет негативного воздействия на инфраструктуру так как новые объекты капитального строительства ранее учитывались при освоении данной территории и в настоящее время находятся в незастроенном состоянии по причине не композиционной и планировочной необходимости, а

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

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата

22-08-2024.ППМ-МО-ТЧ

исходя из экономических и организационных возможностей освоения территории. В целом планировочные мероприятия, предусмотренные данным проектом, обеспечивают повышение эффективности использования территории и обслуживающей инфраструктуры исходя из целесообразности развития пустырей как части общей застройки. При этом изъятие земель под застройку не нарушает обеспеченность нормативными площадями озеленения как территорий общего пользования, так и внутри границ земельных участков.

Границы образуемых и преобразуемых земельных участков запроектированы в увязке с существующими границами землеотводов и предусматривают нормативные отступы пятна застройки от границ земельных участков, с учетом чего осуществлены архитектурно-планировочные расчеты характеристик объектов по нормативной обеспеченности инфраструктуры, комфортной плотности застройки, озеленения и расположения дворовых площадок обслуживания. В данном проекте обеспечены необходимые разрывы от объектов капитального строительства до существующих и вновь создаваемых элементов планировочной структуры. Предусмотрены отступы в 5,0 метров от планируемых жилых зданий до образуемых красных линий, обеспечена непрерывность линий разграничения и достаточно простая их конфигурация при осуществлении землепользования, а также достигнута эффективность использования вновь образуемых и преобразуемых земельных участков, и их окружения. Все образуемые границы обеспечивают стыковку площадок расположения объектов капитального строительства с территорией общего пользования, что соответствует требованиям земельного и градостроительного законодательства РФ.

### 3.4. ОСНОВНЫЕ ПАРАМЕТРЫ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА.

*Таблица № 1 - Характеристика планируемых объектов*

№ п/п	Наименование	Единица измерения	Площадь, кв.м.
Многоквартирные жилые дома			
1	Площадь участков	кв.м.	10078,3
2	Площадь застройки		1824,28
3	Площадь благоустройства территории		8254,02
4	Кол-во жилых секций	шт.	5
5	Общая площадь встроенно-пристроенных объектов социально-бытового обслуживания населения на 1 этаже, всего	кв.м	1535,00
6	Общая площадь квартир		4319,40
7	Количество квартир	шт.	118
8	Автостоянки легковых автомобилей, всего	мест	155
9	Расчетное население	чел.	196

Взам. инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл.

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата
------	--------	------	-------	---------	------

22-08-2024.ППМ-МО-ТЧ

Лист

69

**РАЗДЕЛ 4. ОБОСНОВАНИЕ СООТВЕТСТВИЯ ПЛАНИРУЕМЫХ ПАРАМЕТРОВ, МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ И НАЗНАЧЕНИЯ ОБЪЕКТОВ РЕГИОНАЛЬНОГО ЗНАЧЕНИЯ, ОБЪЕКТОВ МЕСТНОГО ЗНАЧЕНИЯ НОРМАТИВАМ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ПРОЕКТИРОВАНИЯ И ТРЕБОВАНИЯМ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫХ РЕГЛАМЕНТОВ, А ТАКЖЕ ПРИМЕНИТЕЛЬНО К ТЕРРИТОРИИ, В ГРАНИЦАХ КОТОРОЙ ПРЕДУСМАТРИВАЕТСЯ ОСУЩЕСТВЛЕНИЕ КОМПЛЕКСНОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ, УСТАНОВЛЕННЫМИ ПРАВИЛАМИ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ РАСЧЕТНЫМИ ПОКАЗАТЕЛЯМИ МИНИМАЛЬНО ДОПУСТИМОГО УРОВНЯ ОБЕСПЕЧЕННОСТИ ТЕРРИТОРИИ ОБЪЕКТАМИ КОММУНАЛЬНОЙ, ТРАНСПОРТНОЙ, СОЦИАЛЬНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ И РАСЧЕТНЫМИ ПОКАЗАТЕЛЯМИ МАКСИМАЛЬНО ДОПУСТИМОГО УРОВНЯ ТЕРРИТОРИАЛЬНОЙ ДОСТУПНОСТИ ТАКИХ ОБЪЕКТОВ ДЛЯ НАСЕЛЕНИЯ.**

#### **4.1. ПЛАНИРУЕМЫЕ ПАРАМЕТРЫ ОБЪЕКТОВ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ**

<b>№ п/п</b>	<b>Наименование</b>	<b>Единица измерения</b>	<b>Количество</b>
<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>4</b>
<b>Многоквартирный жилой дом №1</b>			
1	Площадь участка	КВ.М	5192,52
2	Площадь застройки		960,28
3	Площадь благоустройства территории		4232,24
4	в т.ч. площадь озеленения		804,42
5	в т.ч. площадь твердых покрытий		3252,57
6	в т.ч. площадь детской площадки для игр дошкольного и младшего возраста		75,00
7	в т.ч. площадь спортивной площадки		80,25
8	в т.ч. площадь площадки для отдыха взрослого населения		20,00
9	Кол-во жилых секций	шт.	2
10	Общая площадь встроенно-пристроенных объектов социально-бытового обслуживания населения на 1 этаже, всего	КВ.М	843,80
11	в т.ч.: офисы		198,80
12	в т.ч.: отделение городского		315,00

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

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата

22-08-2024.ППМ-МО-ТЧ

Лист

70

	многофункционального центра по обслуживанию населения		
13	в т.ч.: отделение банка		190,00
14	в.т.ч.: аптека		120,00
15	Кол-во надземных этажей	шт.	8 (в т.ч. 1 пристроенный этаж)
16	Высота здания	м.	31,5
17	Общая площадь квартир	кв.м.	3219,30
18	Количество квартир	шт.	70
19	Автостоянки легковых автомобилей, всего		70
20	в т.ч. постоянные		53
21	в т.ч. для маломобильных граждан	мест	7
22	в т.ч. гостевые		5
23	в т.ч. для объектов социально-бытового обслуживания		5
24	Расчетное население	чел.	146
<b>Многоквартирный жилой дом №2</b>			
25	Площадь участка		4885,78
26	Площадь застройки		864,00
27	Общая площадь квартир	кв.м.	1100,10
28	Площадь благоустройства территории		4021,78
29	в т.ч.: площадь озеленения		860,74
30	в т.ч.: площадь твердых покрытий		2619,54
31	в т.ч. площадь детской площадки для игр дошкольного и младшего возраста		135,00
32	в т.ч.: площадь спортивной площадки		384,00
33	в т.ч. площадь площадки для отдыха взрослого населения		22,50
34	Кол-во жилых секций	шт.	3
35	Кол-во надземных этажей		5
36	Высота здания	м.	19,60
37	Автостоянка легковых автомобилей, всего	мест	67
38	в т.ч. постоянные		50
39	в т.ч. для маломобильных граждан		7

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

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата

22-08-2024.ППМ-МО-ТЧ

Лист

71

40	в т.ч. гостевые		5
41	в т.ч. для объектов социально-бытового обслуживания		5
42	Количество квартир	шт.	48
43	Общая площадь встроенно-пристроенных объектов социально-бытового обслуживания населения на 1 этаже, всего	кв.м.	691,20
44	в т.ч.: пункт участкового инспектора полиции		42,00
45	в т.ч.: пункт территориального общественного самоуправления		54,00
46	в т.ч.: предприятие торговли продовольственной группы		165,20
47	в т.ч.: центр дневного пребывания и развития детей дошкольного возраста на 12 мест.	кв.м.	160,00
48	в т.ч.: пункт комплексного бытового обслуживания населения (ремонт одежды, ремонт обуви, ремонт сложнobyтовой техники, парикмахерская, приемный пункт химчистки)		150,00
49	в т.ч.: отделение связи «Почта России»		120,00
50	Расчетное население	чел.	50

### Кабинет врача общей практики

74	Площадь участка		468,78
75	Площадь застройки / общая площадь помещений	кв.м.	130,00 / 117,00
76	Кол-во надземных этажей	этажей	1
77	Высота здания	м.	5,5
78	Площадь благоустройства территории		338,78
79	в т.ч.: площадь озеленения	кв.м.	172,42
80	в т.ч.: площадь твердых покрытий		166,36
81	Автостоянка легковых автомобилей, всего	мест	7
82	в т.ч. посетителей		5
83	в т.ч. персонала		1

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

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата

22-08-2024.ППМ-МО-ТЧ

Лист

72

84	в т.ч. для маломобильных граждан		1
<b>Предприятие торговли</b>			
85	Площадь участка	кв.м.	738
86	Площадь застройки / общая площадь помещений		210,76 / 336,00
87	Кол-во надземных этажей	этажей	2
88	Высота здания	м.	8,0
89	Площадь благоустройства территории	кв.м.	373,44
90	в т.ч.: площадь озеленения		112,64
91	в т.ч.: площадь твердых покрытий		260,80
92	Автостоянка легковых автомобилей, всего	мест	5
93	в т.ч. посетителей		3
94	в т.ч. персонала		1
95	в т.ч. для маломобильных граждан		1

#### 4.2. ПЛАНИРУЕМЫЕ ПАРАМЕТРЫ СОЦИАЛЬНОЙ И КУЛЬТУРНО-БЫТОВОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ

##### Проектная численность населения.

Прибавка к существующему населению в результате нового жилищного строительства составит:  $4\,319,40$  кв.м. общей площади квартир /  $22 = 196,34$ , принимаем 196 чел.

##### Обеспечение социальной инфраструктурой.

Данные по численности населения по полу и возрасту на 1 января 2023 года на территории Тимашевского городского поселения приняты в соответствии с данными Управления статистики по Краснодарскому краю и Республики Адыгея на дату 1 января 2023 года, т.е. год, предшествующий расчету и составляют:

Показатель	Чел.	Показатель	Чел.
K0	644	K9	629
K1	560	K10	533
K2	528	K11	489
K3	549	K12	502
K4	559	K13	559
K5	606	K14	482

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

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата

22-08-2024.ППМ-МО-ТЧ

Лист

73

Показатель	Чел.	Показатель	Чел.
К6	657	К15	415
К7	649	К16	404
К8	628	К17	429
Все население			51 398

### Дошкольные образовательные организации - ДОО.

Согласно таблице 4, «Нормативов градостроительного проектирования Краснодарского края», расчётное количество мест в объектах дошкольного образования определяется по формуле:

$$Р_{доо} = \frac{(((K0 + K1 + K2) \times 0,3) + (K3 + K4 + K5 + K6)) \times 1000}{N},$$

К0 - К6 - количество детей одного возраста, где 0 - 6 (Кn) возраст от 2 мес. до 6 лет  
N - общее количество населения

Рдоо - расчетное количество мест в объектах дошкольного образования, мест на 1 тыс. чел.

В соответствии с выполненным расчетом на рассматриваемой территории необходимо предусмотреть:

57 мест в дошкольном образовательном учреждении на 1000 чел. населения,  
K = **0,057**

Потребность в детских дошкольных местах для пребывающего населения составляет: 196 чел. x 0,057 = 11,1, принимаем **11** чел.

Для обеспечения новой жилой застройки дошкольными местами в границах микрорайона «Индустриальный» в нормативном радиусе обеспечения доступности от новой жилой застройки учтено существующее муниципальное бюджетное дошкольное образовательное учреждение №20 на **190** мест (КН 23:31:0307020:13), где согласно письму Управления образования муниципального образования Тимашевский район от 27.09.2023 г. № 141-1616/23-27 имеется **3** свободных места, что с учетом предусмотренного во встроенном 1 этаже 5-ти этажного 3-х секционного жилого дома центра дневного пребывания и развития детей дошкольного возраста на **12** мест, удовлетворяет потребности в обеспечении местами **11** детей дошкольного возраста.

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

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата

22-08-2024.ППМ-МО-ТЧ

Лист

74

### **Общеобразовательные организации - ОО.**

Согласно таблице 4, «Нормативов градостроительного проектирования Краснодарского края», в редакции от 14.12.21, расчётное количество мест в объектах среднего школьного образования определяется по формуле:

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

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

N - общее количество населения

R<sub>оош</sub> - расчетное количество мест в объектах среднего школьного образования, мест на 1 тыс. чел.

В соответствии с выполненным расчетом на рассматриваемой территории необходимо предусмотреть: **85 мест** в школьном образовательном учреждении на 1000 чел. населения, K = **0,085**.

Потребность в школьных местах для пребывающего населения составляет: **196** чел. x 0,085 = 16,66, принимаем **17** чел.

Для обеспечения новой жилой застройки школьными местами в границах микрорайона «Индустриальный» в нормативном радиусе обеспечения доступности от новой жилой застройки расположены муниципальное бюджетное образовательное учреждение №5 на **905 мест** (КН 23:31:0307020:15), где согласно письму Управления образования муниципального образования Тимашевский район от 27.09.2023 г. № 141-1616/23-27 имеется **22** свободных места, что удовлетворяет потребности в **17** место.

### **Объекты спорта.**

В границах микрорайона «Индустриальный» в нормативном радиусе 1500,0 м доступности функционируют: стадион на площади 10 062 кв.м. по ул. С. Есенина и спортивный комплекс «Индустриальный» на площади 1 457,3 кв.м. по ул. С. Есенина,7.

### **Амбулаторно-поликлинические организации.**

В границах микрорайона «Индустриальный» в 1-м этаже во встроенных помещениях многоквартирного жилого дома по ул. Рабочая. 43 в нормативном радиусе 1000,0 м доступности функционирует поликлиника (детское отделение).

### **Объекты повседневного социально-бытового обслуживания.**

Микрорайон «Индустриальный» обеспечен в нормативном радиусе доступности R=500,0 м. – 800,0 м. объектами повседневного обслуживания –

Взам. инв. №						Лист
Подпись и дата						22-08-2024.ППМ-МО-ТЧ
Инв. № подл.						75
	Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	

почта, банк, парикмахерская, предприятия торговли и общественного питания, аптеки, но неравномерно. Проект планировки предусматривает рассредоточение и выравнивание концентрации и расположения объектов повседневного обслуживания и мест приложения труда во встроенно-пристроенных помещениях первого этажа планируемых многоквартирных жилых домов – офисные помещения, предприятия торговли и общественного питания, банк, аптека, библиотека, помещение участкового инспектора полиции, помещения для работы с территориальными организациями местного самоуправления, библиотека, фельдшерско-акушерский пункт, отделение городского многофункционального информационного центра, центр дневного пребывания и развития детей дошкольного возраста на 12 мест.

### 4.3. ПЛАНИРУЕМЫЕ ПАРАМЕТРЫ ОБЪЕКТОВ РЕКРЕАЦИОННОГО НАЗНАЧЕНИЯ

#### Озелененные территории общего пользования.

В соответствии с п.3.23 СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» - озелененные территории — это часть территории природного комплекса, на которой располагаются природные и искусственно созданные садово-парковые комплексы и объекты - парк, сад, сквер, бульвар; территории жилых, общественно-деловых и других территориальных зон, не менее 70% поверхности которых занято зелеными насаждениями и другим растительным покровом.

В соответствии с таб.52 РНГП площадь озелененных территорий жилых районов рассчитывается исходя из минимального показателя 6 м<sup>2</sup> на одного человека.

В рамках формируемой жилой застройки для 196 человек необходимо предусмотреть не менее:  $196 \times 6 = 1176 \text{ м}^2$  озелененных территорий, где 196 – расчетное население планируемой застройки.

В границах существующей незастроенной территории, являющейся территорией общего пользования, на которой расположена балка, образуются два общественных пространства площадью 9 581,01 кв.м. и 9 753,16 кв.м., на которых благоустраивается зона отдыха населения в виде пешеходных маршрутов, проходящих сквозь существующее и проектируемое озеленение с интеграцией с водными поверхностями балки, а так же двусторонней велодорожкой. Благоустройство планируется осуществить путем устройства пешеходных

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

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата

22-08-2024.ППМ-МО-ТЧ

Лист

76

тротуаров из тротуарной плитки в границах плоского рельефа, а на территории рельефных поверхностей балки и на прилегающей территории – в виде пешеходных мостов и террас, обустроенных на колоннах в целях сохранения ландшафта, а велодорожки – из резинового покрытия.

На оставшейся территории общего пользования запроектированы партерное озеленение и прогулочные аллеи, игровые детские площадки.

В рамках данного проекта предусматривается создание озелененной территории общего пользования, включающую спортивные и детские площадки, линейный ландшафтный парк с прогулочной пешеходной зоной, велодорожки общей площадью 39 547,12 кв.м., что выше нормы.

#### **Внутридворовые озелененные территории.**

В соответствии с нормативами градостроительного проектирования и Правилами землепользования и застройки Тимашевского городского поселения минимальная площадь озеленения внутридворовой территории должна составлять не менее 15% от площади земельного участка. В соответствии с планируемым благоустройством внутридворовых территорий площадь озеленения составляет: 2093,03 кв.м., что выше нормы ( $11\ 930,47 \times 0,15 = 1789,57$ ).

### **4.4. ПЛАНИРУЕМЫЕ ПАРАМЕТРЫ ОБЪЕКТОВ ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ**

#### **Транспортная инфраструктура.**

Транспортный каркас территории базируется на существующей сети улиц. Со всех сторон объект имеет доступ к существующей сети улиц. Проектом предусмотрено продолжение ул. Чернышевского от ул. Белинского до ул. Рабочая с соединением ее с ул. Рабочая.

Доступ к проектируемым в рамках данного проекта объектам происходит по существующим/проектируемым улицам/проездам.

Места хранения автотранспорта предусмотрены в границах рассматриваемой территории как дополнение к существующей системе хранения.

В рамках данного проекта, для постоянного хранения автотранспортных средств жильцов предусмотрено **137 м/м** в границах земельных участков многоквартирных жилых домов. Остальные парковочные места предусмотрены для обслуживания озелененной территории общего пользования и объектов обслуживания. В соответствии с СанПиНом 2.2.1/2.1.1.1200-03 пункта 11

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

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата

22-08-2024.ППМ-МО-ТЧ

Лист

77

примечаний к таблице 7.1.1 разрывы для гостевых автостоянок жилых домов не устанавливаются.

### **Пешеходные маршруты и велодорожки.**

В целях улучшения связности территорий микрорайона «Индустриальный» ввиду нахождения проектируемой территории в центральной части микрорайона, проектом предусматривается создание пешеходной тротуарной сети, переулков и проездов. Для этого на территориях общего пользования предусмотрены тротуары шириной 1,5 м – 2,0 м - 3,0 м, одиночные, сдвоенные с разбежкой маршрутов, в том числе с непосредственным примыканием к проезжей части. Так же проектом предусматривается создание двусторонней велодорожки, ширина каждой из которых составляет 1,2 м, с непосредственным примыканием пешеходной тротуарной сети, переулков и проездов.

Обеспечена замкнутость маршрутов и стыковка с прилегающими территориями.

Общая площадь тротуаров составляет 12 937,95 кв.м., велодорожек – 1 051,30 кв.м.

В связи с тем, что интенсивность движения транспорта на внутренних проездах и улицах составляет менее 2000 автомобилей в сутки, то в соответствии с пунктом 6.2 ГОСТ 33150–2014 проектом так же предусмотрено движение велосипедистов по полосе движения проезжей части проездов улиц, совпадающей с направлением движения транспорта. При этом обеспечены необходимые радиусы поворота, просматриваемость пространства в треугольниках видимости на пересечениях транспортных потоков.

## **4.5. ПЛАНИРУЕМЫЕ ПАРАМЕТРЫ ОБЪЕКТОВ ИНЖЕНЕРНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ**

### **Коммунальная инфраструктура.**

Перед началом строительства проектируемого МКД необходимо провести работы по выносу сетей из зоны строительства. Выносу подлежат воздушные линии электропередачи, электрические кабели, водопровод, комплектная трансформаторная подстанция.

### **Водоснабжение и водоотведение.**

Обеспечение водоснабжения и водоотведения предусматривается от существующих сетей с их ремонтом и модернизацией в зоне расположения

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №					22-08-2024.ППМ-МО-ТЧ	Лист 78
			Изм.	Кол.уч	Лист	№ док		

объектов капитального строительства.

### Ливневая канализация.

Обеспечение отведения ливневых вод предусматривается от существующей системы ливнеудаления с ее ремонтом и модернизацией в зоне расположения объектов капитального строительства.

### Электроснабжение.

Расчет электрических нагрузок выполнен в соответствии с СП256.1325800.2016 «Электроустановки жилых и общественных зданий. Правила проектирования и монтажа» и РД 34.20.185-94 «Инструкция по проектированию городских электрических сетей».

Наименование электроприемников	Ссылка на документ	Расчетная мощность, кВт	Коэф. несовпадения / совмещения максимумов табл.7.13 и п.7.1.10 СП
Электроприемники квартир с учетом бытовых кондиционеров (Т. расч. 33-37 градусов) Количество квартир- 118 шт.	118 х 1,58 х 1,1 (по табл.7.1 СП, и п.2.1.8 РД)	205,08	1,00
Лифты - 4 шт. (650 кг)	(4*18,0) х 0,8 (по табл.7.4 СП)	57,60	0,90
Встроенные помещения и отдельно стоящие объекты обслуживания (офисы, отделение многофункционального центра, библиотека, кафе, аптека, отделение банка, предприятия торговли, фельдшерско-акушерский пункт, объект бытового обслуживания) –	0,054*2 031,76 (по табл.7.14 СП)	109,72	0,60

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

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата
------	--------	------	-------	---------	------

22-08-2024.ППМ-МО-ТЧ

Лист

79

2031,76 м <sup>2</sup>			
ВНС, ИТП: 3 шт.+3 шт.	(24,0+21,0) x 3	135,0	0,90
ШУО (электроосвещение придомовых территорий)	3,00 x 3	9,0	1,00
ШУО (электроосвещение территорий общего пользования)	3,00 x 14	42,0	1,00
<b>ИТОГО*</b>		<b>659,04</b>	<b>1,00</b>

По степени обеспечения надежности электроснабжения электроприемники жилых зданий с лифтами относятся:

К 1-ой категории: аварийное освещение, лифты, средства связи, охранной сигнализации, пожарной сигнализации, пожарные насосы, системы подпора воздуха и дымоудаления, оповещения о пожаре.

Питание всех электроприемников 1 категории выполняется отдельными линиями от распределительного щита панели ПЭСПЗ, присоединенного к источнику бесперебойного питания (ИБП), подключенного к переключателям ВРУ-1 отдельными кабельными линиями, что обеспечивает работу электроприемников 1 категории независимо от остальных потребителей здания жилого комплекса.

### Связь.

Расчет слаботочных систем будет выполнен на последующих этапах проектирования на основании технических заданий потребителей.

### Отопление и горячее водоснабжение.

Расходы тепла и холода на отопление, вентиляцию и горячее водоснабжение.

Наименование здания (сооружения) помещения	Периоды года при температуре	Расход тепла МВт (Гкал/час) п.10.1 «СП 50.13330 Тепловая защита зданий»			
		На отопление	На вентиляцию	На горячее водоснабжение	Общий
Множкквартирные жилые дома со встроенными и встроенно-	зима -15	1,4 (1,3)	-	0,3 (0,21)	1,7 (1,51)

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

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата
------	--------	------	-------	---------	------

22-08-2024.ППМ-МО-ТЧ

Лист  
80

пристроенными помещениями (офисные помещения, предприятия торговли и общественного питания, банк, аптека, библиотека, помещение участкового инспектора полиции, помещения для работы с территориальными организациями местного самоуправления, библиотека, фельдшерско-акушерский пункт, отделение городского многофункционального информационного центра, центр дневного пребывания и развития детей дошкольного возраста на 12 мест) и отдельно-стоящие объекты обслуживания, площадью помещений:

4 319,40 + 2 031,76 =  
6 351,16 кв.м.

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

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата

22-08-2024.ППМ-МО-ТЧ

## РАЗДЕЛ 5: ПЕРЕЧЕНЬ МЕРОПРИЯТИЙ ПО ЗАЩИТЕ ТЕРРИТОРИИ ОТ ЧРЕЗВЫЧАЙНЫХ СИТУАЦИЙ ПРИРОДНОГО И ТЕХНОГЕННОГО ХАРАКТЕРА, В ТОМ ЧИСЛЕ ПО ОБЕСПЕЧЕНИЮ ПОЖАРНОЙ БЕЗОПАСНОСТИ И ГРАЖДАНСКОЙ ОБОРОНЫ.

### 5.1 Перечень и характеристики основных факторов риска возникновения чрезвычайных ситуаций природного характера

Природная чрезвычайная ситуация - обстановка на определенной территории или акватории, сложившаяся в результате возникновения источника природной чрезвычайной ситуации, который может повлечь или повлечет за собой человеческие жертвы, ущерб здоровью и (или) окружающей природной среде, значительные материальные потери и нарушение условий жизнедеятельности людей.

Источник природной чрезвычайной ситуации - опасное природное явление или процесс, в результате которого на определенной территории или акватории произошла, или может возникнуть чрезвычайная ситуация.

Опасное природное явление - событие природного происхождения (геологического, гидрологического) или результат деятельности природных процессов, которые по своей интенсивности, масштабу распространения и продолжительности могут вызвать поражающее воздействие на людей, объекты экономики и окружающую природную среду.

Опасность природных явлений по категориям опасности в Тимашевском городском поселении в соответствии со СП 115.13330.2016 «Геофизика опасных природных воздействий» оценивается следующим образом:

- землетрясения - весьма опасная категория;
- подтопления территории - умеренно опасная категория;
- ураганы - весьма опасная категория.

Из опасных метеорологических явлений в районе проектируемого объектам возможны ураганные ветры, пыльные бури, ливневые дожди (снегопады).

Природные условия территории по СП 115.13330.2016 относятся к средней категории сложности.

Сейсмичность территории Тимашевского района согласно СП 14.13330.2018 и ТСН 22-302-2000\* Краснодарского края для зданий и сооружений нормального и повышенного уровня ответственности - 7 баллов, высокого уровня ответственности - 8 баллов.

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

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата

22-08-2024.ППМ-МО-ТЧ

Лист

82

В соответствии с критериями для зонирования территории по степени опасности ЧС, приведенными в СП 11-112-2001 Приложение Г, Тимашевский район по опасности землетрясений относится к зоне неприемлемого риска, необходимы меры по снижению риска.

Опасные метеорологические явления - природные процессы и явления, возникающие в атмосфере под действием различных природных факторов или их сочетаний, оказывающие или могущие оказать поражающее воздействие на людей, животных и растения, объекты экономики и окружающую природную среду.

Согласно исходным данным ГУ МЧС России по Краснодарскому краю, в районе проектируемого объекта возможны ураганные ветры, пыльные бури, ливневые дожди (снегопады).

Категорированию по условиям СП 115.13330.2016 «Геофизика опасных природных явлений» подлежат ураганы - весьма опасная категория.

В соответствии с рекомендациями МДС 11-16.2002 п. 6.3.2, ураганы относятся к возможным источникам ЧС на территории Тимашевского района

Частота возникновения ураганов в Тимашевском районе составляет:

- со скоростью ветра 30 и более м/с - 1/год (1 раз в год);
- со скоростью ветра 42 м/с - 0,2 1/год (1 раз в 5 лет);
- со скоростью ветра 50 м/с - 0,05 1/год (1 раз в 20 лет);
- со скоростью ветра 57 м/с - 0,02 1/год (1 раз в 50 лет).

## 5.2 Мероприятия по снижению уязвимости к природным чрезвычайным ситуациям

Мероприятия по снижению риска и смягчению последствий чрезвычайной ситуации при землетрясении:

- рациональное размещение объектов таким образом, чтобы они не попадали в зоны высокой природной и техногенной опасности. Они должны быть отнесены друг от друга на расстояние, обеспечивающее безопасность населения и соседних объектов;

- не допускать размещение зданий и объектов на земельных участках, загрязненных органическими отходами, в зонах оползней, возможного катастрофического затопления, сейсмических районах и зонах, непосредственно прилегающих к активным разломам земной коры;

- необходимо предусматривать эвакуацию населения, обеспечивающую снижение до приемлемого уровня риска поражения населения;

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

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата

22-08-2024.ППМ-МО-ТЧ

Лист

83

- в районах, подверженных воздействию землетрясений, должно предусматриваться местное зонирование территорий. В зонах с наибольшей степенью риска размещаются парки, сады, открытые спортивные площадки и т. д.;

- необходимо выносить пожароопасные и взрывоопасные объекты за пределы населенного пункта.

Мероприятия по снижению риска и смягчению последствий при возникновении урагана:

- наблюдение и прогнозирование направления распространения урагана, оценка степени опасности для населения;

- задействование систем оповещения при угрозе жизни и здоровью людей, организованный и самостоятельный вывод (вывоз) населения из опасных зон;

- информирование населения о правилах поведения;

- отключение ЛЭП, обесточивание потребителей во избежание замыканий электрических сетей;

- приведение в готовность сил и средств пожаротушения, коммунальных служб, медицинских сил и средств;

- укрытие населения в капитальных строениях, подвалах и убежищах;

- отказ от использования транспортных средств во время прохождения урагана.

Мероприятия по снижению риска и смягчению последствий при возникновении града:

- ограничить выход транспортных средств, организовать укрытие автомобилей техники в гараж и под навесами или вывод на безопасную территорию;

- провести сход граждан по соблюдению осторожности при нахождении на улице и воздержания от возможных поездок на личном автотранспорте.

Мероприятия по снижению риска и смягчению последствий при возникновении природного пожара:

Пожарная профилактика достигается:

- разработкой, внедрением и контролем за соблюдением пожарных норм, правил и ГОСТ;

- совершенствованием системы подготовки специалистов, населения, технических средств пожаротушения;

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

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата

22-08-2024.ППМ-МО-ТЧ

Лист

84

- проведением регулярных пожарно-технических обследований территорий и объектов;
- проведением пропаганды пожарно-технических знаний среди населения.

### 5.3 Перечень и характеристики основных факторов риска возникновения чрезвычайных ситуаций техногенного характера

К техногенным опасностям на территории Тимашевского городского поселения относятся:

- аварии на потенциально опасных объектах;
- аварии на химически опасных объектах;
- аварии на взрывопожароопасных объектах;
- аварии при перевозке опасных грузов (нефтепродуктов, АХОВ, СУГ) ж/д и автотранспортом по территории поселения.

Биологически, и радиационно-опасных объектов на территории поселения нет.

На проектируемой территории возможны следующие аварийные ситуации:

- пожары в жилых зданиях;
- внезапное обрушение жилых и общественных зданий и сооружений, элементов транспортных коммуникаций;
- взрывы и пожар горения при аварии на сетях газоснабжения (ГРС, ГРП, ШРП, котельные);
- террористические акты;
- аварии на электроэнергетических объектах: ЛЭП, трансформаторных, распределительных и преобразовательных подстанций с долговременным перерывом электроснабжения основных потребителей или обширных территорий; выход из строя транспортных электрических контактных сетей;
- аварии на коммунальных системах жизнеобеспечения, в том числе: на канализационных системах с массовым выбросом загрязняющих веществ; системах водоснабжения населения питьевой водой; сетях теплоснабжения и на коммунальных газопроводах;
- аварии автомашин в местах стоянок и при движении по дорогам, при которых возможен незначительный пролив нефтепродуктов на асфальтированную поверхность.

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

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата

22-08-2024.ППМ-МО-ТЧ

Лист

85

## 5.4 Мероприятия по снижению уязвимости к техногенным чрезвычайным ситуациям

К основным организационно-техническим мероприятиям по защите населения, объектов и территории, предупреждению ЧС на территории поселения отнесены следующие:

- разработка и реализация нормативных правовых документов по обеспечению защиты населения, объектов и территории от ЧС;
- заблаговременное планирование мероприятий по предупреждению и ликвидации ЧС и обеспечению пожарной безопасности; контроль за выполнением законодательных, нормативных, правовых документов и запланированных мероприятий;
- систематический контроль состояния оборудования, трубопроводов, контрольно-измерительных приборов, коммуникаций, потенциально опасных объектов и поддержание их работоспособности;
- непрерывный сбор, анализ данных об обстановке и принятие соответствующих решений, обмен и выдача информации в области защиты от ЧС;
- обеспечение пожарной безопасности;
- развитие информационного обеспечения управления рисками возникновения ЧС;
- систем связи и оповещения предупреждения и ликвидации ЧС;
- разработка планов локализации и ликвидации последствий аварий.

При перевозке опасных грузов автомобильным транспортом в случае возникновения ЧС, в результате аварии, масштаб ЧС и численность пострадавшего населения будет зависеть от характера и количества груза, места, времени и вида аварии, оперативности оповещения и действий соответствующих служб.

Средствами предотвращения ЧС должны являться прежде всего строгое соблюдение технологических процессов, постоянные тренировки персонала, мониторинг технологически опасных предприятий, строгий контроль за состоянием транспортных средств, сопровождение передвижения опасных грузов.

Для минимизации риска возникновения аварийных ситуаций при перевозке опасных грузов автомобильным транспортом необходимо соблюдение требований постановления Правительства Российской Федерации от 15.04.2011 № 272 «Об утверждении Правил перевозок грузов автомобильным транспортом».

Мероприятия по предотвращению аварий на системах жизнеобеспечения населения (инженерно-коммунальных объектах) носят предупредительный

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

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата

22-08-2024.ППМ-МО-ТЧ

Лист

86

характер. Для повышения надежности и устойчивой работы инженерных систем необходимо проведение следующих мероприятий:

- планово-предупредительные ремонтные работы оборудования и сетей;
- замена и модернизация морально устаревшего технологического оборудования;
- установка дополнительной запорной арматуры;
- наличие резервного источника электроснабжения и водоснабжения;
- создание аварийного запаса материалов.

В качестве мероприятий по защите населения от негативных факторов воздействия ЧС при угрозе жизни и здоровью людей реализуются мероприятия по эвакуации населения из опасных зон.

### 5.5 Перечень мероприятий по обеспечению пожарной безопасности.

Пожарная безопасность на территории поселения обеспечивается силами и средствами ФГКУ «13 отряд ФПС по Краснодарскому краю» и ОНД и ПР Тимашевского района.

Размещение существующих объектов пожарной охраны позволяют обеспечить все поселение нормативной зоной прибытия первого подразделения к месту вызова, в соответствии с требованиями Федерального закона от 22.07.2008 № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности».

Комплекс мер по защите населения при пожароопасной ситуации включает:

- своевременное обнаружение пожаров;
- постоянный контроль и прогнозирование состояния приземного слоя атмосферы и направления распространения фронта пожара и зоны загазованности, ведение пожарной разведки;
- своевременное оповещение должностных лиц и населения о характере развития чрезвычайных ситуаций и порядке действий в зависимости от ее развития;
- высокая готовность сил и средств, планируемых для проведения мероприятий по защите населения и работ по локализации и ликвидации очагов пожаров;
- своевременная очистка территория в пределах противопожарных разрывов от горючих отходов, мусора, тары, опавших листьев, сухой травы и т.п.;

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

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата

22-08-2024.ППМ-МО-ТЧ

Лист

87

- содержание дорог, проездов и подъездов к зданиям, сооружениям, наружным пожарным лестницам и водоисточникам, используемым для целей пожаротушения, исправными и свободными для проезда пожарной техники;
- ликвидации незаконных парковок автотранспорта в противопожарных разрывах зданий, сооружений;
- незамедлительное оповещение подразделения пожарной охраны о закрытии дорог или проездов для их ремонта или по другим причинам, препятствующим проезду пожарных машин; на период закрытия дорог в соответствующих местах должны быть установлены указатели направления объезда или устроены переезды через ремонтируемые участки и подъезды к водоисточникам;
- обустройство пожарных резервуаров местного значения, искусственных водоёмов для целей пожаротушения (с обустройством подъездных путей и площадок для установки пожарных автомобилей, обеспечивающих возможность забора воды в любое время года) и поддержание их в постоянной готовности;
- организаций проверки территории и объектов жилищной сферы, в том числе ведомственного и частного жилищного фонда.

Предотвращение распространения пожара достигается мероприятиями, ограничивающими площадь, интенсивность и продолжительность горения. К ним относятся:

- конструктивные и объемно-планировочные решения, препятствующие распространению опасных факторов пожара по помещению, между помещениями, между группами помещений различной функциональной пожарной опасности, между этажами и секциями, между пожарными отсеками, а также между зданиями;
- ограничение пожарной опасности строительных материалов, используемых в поверхностных слоях конструкций здания, в том числе кровель, отделок и облицовок фасадов, помещений и путей эвакуации;
- снижение технологической взрывопожарной и пожарной опасности помещений и зданий;
- наличие первичных, в том числе автоматических и привозных, средств пожаротушения, сигнализации и оповещение о пожаре.

При принятии архитектурно-планировочных решений, с целью дальнейшего развития территории, соблюдены следующие условия пожарной безопасности:

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

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата

22-08-2024.ППМ-МО-ТЧ

Лист

88

- обеспечены нормативные противопожарные расстояния между зданиями;
- обеспечены подъезды к каждому зданию и сооружению пожарной техники и возможность проезда со всех сторон шириной не менее 6 м;
- предусмотрены подъездные площадки с твердым покрытием для разворота пожарных машин у каждого пожарного гидранта;
- на территории запроектирована система водоснабжения, оборудованная пожарными гидрантами для целей пожаротушения.

Для тушения пожара привлекаются техника и работники пожарной части.

## 5.6 Гражданская оборона

В соответствии с Федеральным законом от 12 февраля 1998 г. № 28-ФЗ «О гражданской обороне» гражданская оборона – это система мероприятий по подготовке к защите и по защите населения, материальных и культурных ценностей на территории Российской Федерации от опасностей, возникающих при ведении военных действий или вследствие этих действий, а также при возникновении чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера (ред. от 04.08.2023).

Основными задачами в области гражданской обороны являются:

- обучение населения в области гражданской обороны;
- оповещение населения об опасностях, возникающих при ведении военных действий или вследствие этих действий, а также при возникновении чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера;
- эвакуация населения, материальных и культурных ценностей в безопасные районы;
- предоставление населению убежищ и средств индивидуальной защиты;
- проведение мероприятий по световой маскировке и другим видам маскировки;
- проведение аварийно-спасательных работ в случае возникновения опасностей для населения при ведении военных действий или вследствие этих действий, а также вследствие чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера;
- первоочередное обеспечение населения, пострадавшего при ведении военных действий или вследствие этих действий, в том числе медицинское обслуживание, оказание первой помощи, срочное предоставление жилья и принятие других необходимых мер;

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №					22-08-2024.ППМ-МО-ТЧ	Лист
			Изм.	Кол.уч	Лист	№ док		

- борьба с пожарами, возникшими при ведении военных действий или вследствие этих действий;
- обнаружение и обозначение районов, подвергшихся радиоактивному, химическому, биологическому и иному заражению;
- санитарная обработка населения, обеззараживание зданий и сооружений, специальная обработка техники и территорий;
- восстановление и поддержание порядка в районах, пострадавших при ведении военных действий или вследствие этих действий, а также вследствие чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера;
- срочное восстановление функционирования необходимых коммунальных служб в военное время;
- срочное захоронение трупов в военное время;
- разработка и осуществление мер, направленных на сохранение объектов, необходимых для устойчивого функционирования экономики и выживания населения в военное время;
- обеспечение постоянной готовности сил и средств гражданской обороны.

Систему гражданской обороны составляют:

- органы повседневного управления по обеспечению защиты населения;
- силы и средства, предназначенные для выполнения задач гражданской обороны;
- фонды и резервы финансовых, медицинских и материально-технических средств, предусмотренных на случай чрезвычайной ситуации;
- системы связи, оповещения, управления и информационного обеспечения.

С учётом особенностей градостроительного развития территории проектом планировки рекомендуется реализация следующих мероприятий гражданской обороны:

***а) Мероприятия по защите системы водоснабжения.***

Для гарантированного обеспечения питьевой водой населения в случае выхода из строя головных сооружений, обеспечивающих функционирование системы водоснабжения или заражения источников водоснабжения на территории следует иметь резервуары в целях создания в них не менее 3-суточного запаса питьевой воды по норме не менее 10 л в сутки на одного человека. Резервуары питьевой воды должны оборудоваться герметическими (защитно-

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

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата

**22-08-2024.ППМ-МО-ТЧ**

герметическими) люками и приспособлениями для раздачи воды в передвижную тару.

Кроме того, необходимо обеспечивать возможность использования систем водоснабжения для целей пожаротушения.

***б) Мероприятия по защите системы электроснабжения.***

Рабочий проект системы электроснабжения проектируемой территории рекомендуется выполнить с учетом обеспечения устойчивого электроснабжения в условиях мирного и военного времени.

Схема электрических сетей энергосистем при необходимости должна предусматривать возможность автоматического деления энергосистемы на сбалансированные независимо работающие части.

При проектировании систем электроснабжения следует сохранять в качестве резерва мелкие стационарные электростанции, а также учитывать возможность использования передвижных электростанций и подстанций.

***в). Предотвращение террористических актов.***

Опасности, связанные с диверсионными актами, могут иметь весьма значительные негативные последствия для жителей микрорайона и персонала организаций, расположенных на его территории. Принципы противодействия терроризму, правовые и организационные основы профилактики терроризма и борьбы с ним, минимизации и (или) ликвидации последствий проявлений терроризма регламентируются Федеральным законом от 6 марта 2006 г. №35-ФЗ «О противодействии терроризму»

В целях противодействия возможным диверсионным актам предусматривается установка автоматической пожарной сигнализации, и освещение территории объектов. В зданиях организованы системы охраны, обеспечивающие безопасность жизнедеятельности людей. В учреждениях назначается ответственное лицо, организующее профилактическую работу по предупреждению терактов и руководящее работами при угрозе теракта и по его ликвидации.

Рекомендуемые зоны оцепления при обнаружении взрывного устройства:

- легковой автомобиль - 460 м;
- грузовой автомобиль - 1250 м.

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата	Взам. инв. №	Подпись и дата	Инд. № подл.	22-08-2024.ППМ-МО-ТЧ				Лист
													91

## РАЗДЕЛ 6: ПЕРЕЧЕНЬ МЕРОПРИЯТИЙ ПО ОХРАНЕ ОКРУЖАЮЩЕЙ СРЕДЫ

В соответствии с Федеральным законом от 10.01.2002 № 7-ФЗ «Об охране окружающей среды» охрана окружающей среды – это деятельность органов государственной власти Российской Федерации, органов государственной власти субъектов Российской Федерации, органов местного самоуправления, общественных и иных некоммерческих объединений, юридических и физических лиц, направленная на сохранение и восстановление природной среды, рациональное использование и воспроизводство природных ресурсов, предотвращение негативного воздействия хозяйственной и иной деятельности на окружающую среду и ликвидацию ее последствий (далее также – природоохранная деятельность).

При разработке проекта планировки территории под жилую застройку необходимо соблюдение требований в области охраны окружающей среды, санитарно-гигиенических норм, санитарной очистке, обезвреживанию и безопасному размещению отходов потребления, соблюдению нормативов допустимых выбросов и сбросов веществ и микроорганизмов, а также по восстановлению природной среды, рекультивации земель, благоустройству территорий и иных мер по обеспечению охраны окружающей среды и экологической безопасности в соответствии с законодательством.

В санитарно-защитные зоны имеющиеся на территории проектирования не попадают жилые дома и территории, предназначенные для занятий спортом отдыха и развлечений.

Проектом планировки территории рекомендуется провести озеленение территории СЗЗ. При посадке полос зеленых насаждений должно быть обеспечено плотное примыкание крон деревьев между собой и заполнение пространства под кронами до поверхности земли кустарником. Полосы зеленых насаждений должны предусматриваться из пород быстрорастущих деревьев и кустарников, устойчивых к условиям воздушной среды в населенном пункте и произрастающих в соответствующей климатической зоне.

Основными мероприятием по охране окружающей среды и поддержанию благоприятной санитарно-эпидемиологической обстановки в условиях градостроительного развития территории проектирования является

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

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата

22-08-2024.ППМ-МО-ТЧ

Лист

92

### ***Мероприятия по охране атмосферного воздуха.***

Атмосферный воздух – жизненно важный компонент окружающей природной среды, представляющий собой естественную смесь газов атмосферы, находящуюся за пределами жилых, производственных и иных помещений. В соответствии со ст. 4 Федерального закона от 10.01.2002 № 7-ФЗ «Об охране окружающей среды» атмосферный воздух относится к объектам охраны окружающей среды от загрязнения, истощения, деградации, порчи, уничтожения и иного негативного воздействия хозяйственной и иной деятельности. По источникам загрязнения выделяют два вида загрязнения атмосферы: естественное и искусственное.

Как правило, естественное загрязнение не угрожает отрицательными последствиями для биоценозов и живых организмов, их составляющих.

Источниками антропогенного загрязнения атмосферного воздуха на проектируемой территории является автотранспорт, выбросы от которого содержат оксид углерода, оксиды азота, углеводороды, альдегиды, сажу и т.д., Кроме того, автомобильный транспорт являются источником шума и вибрации.

Для уменьшения загрязнения атмосферы выбросами транспорта необходимо осуществлять следующие мероприятия:

- Применение альтернативных видов топлива (сжатого природного газа, сжиженных нефтяных газов, синтетических спиртов и т.д.). При использовании природного газа выброс автомобилями вредных компонентов сокращается в 3-5 раз;
- Защита от шума (пассивная и активная). Автотранспорт снижает шум за счет развития шумоподавления дорог, снижения скорости в населенных пунктах;
- Специальные мероприятия административного характера: ограничения на въезд, запреты на парковку, транспортные сектора и др.;
- Благоустройство и озеленение улиц, которое кроме декоративно-планировочной функции будет выполнять санитарно-гигиенические функции (очищение воздуха от пыли и газа), а также шумозащитные, для чего необходимо провести озеленение между транспортными магистралями и застройкой.

### ***Мероприятия по охране почв и водных объектов.***

Загрязнение почв — это вид антропогенной деградации почв, при которой содержание химических веществ в почвах, подверженных антропогенному воздействию, превышает природный региональный фоновый уровень их содержания в почвах. Основной критерий загрязнения различными веществами - проявление признаков вредного действия этих веществ на отдельные виды живых

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

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата

22-08-2024.ППМ-МО-ТЧ

Лист

93

организмов, так как устойчивость последних к химическому воздействию существенно различается. Экологическую опасность представляет то, что в окружающей человека природной среде по сравнению с природными уровнями превышено содержание определенных химических веществ за счет их поступления из антропогенных источников. Эта опасность может реализоваться не только для самых чувствительных видов живых организмов.

Загрязнение вод - это изменение гидрохимического состояния, вызванное хозяйственной деятельностью, изменение качества поверхностных и подземных вод (физических, химических и микробиологических показателей и свойств) по сравнению с естественным состоянием и санитарно-гигиеническими нормами к качеству питьевой воды, которые частично или полностью исключают возможность использования этих вод в питьевых целях без предварительной их водоподготовки или обработки.

Для предотвращения загрязнения почв и водных объектов в границах проекта планировки территории предусмотрены следующие мероприятия:

- организация и благоустройство водоохраных зон и прибрежно-защитных полос;
- исключение сброса неочищенных сточных вод на рельеф и в открытые водоемы;
- устройство асфальтобетонного покрытия дорог;
- устройство отмосток вдоль стен зданий;
- организация системы водоотводных лотков.

#### ***Мероприятия по санитарной очистке.***

Санитарная очистка населенных мест - одно из важнейших санитарно-гигиенических мероприятий, направленных на санитарно-эпидемиологическое благополучие населения и охрану окружающей природной среды. Санитарная очистка включает в себя сбор всех видов твердых бытовых отходов (ТБО), их вывоз и утилизацию.

Основными мероприятиями в системе сбора и утилизации отходов в границах проекта планировки территории являются:

- организация плано-поквартальной системы санитарной очистки территории;
- ликвидация несанкционированных свалок с последующим проведением рекультивации территории, расчистка захламленных участков территории;
- организация уборки территорий от мусора, смета, снега;
- организация системы водоотводных лотков;

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

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата

22-08-2024.ППМ-МО-ТЧ

Лист

94

- установка урн и контейнеров для мусора.

Строительные отходы будут вывозиться по мере образования с площадки строительства на санкционированные места захоронения. Сбор и вывоз бытовых и строительных отходов осуществляется службой коммунального хозяйства.

### ***Мероприятия по благоустройству и озеленению территории.***

Благоустройство территории – это комплекс мероприятий, направленный на улучшение санитарного, экологического и эстетического состояния территории. К основным элементам благоустройства территории относят прокладку дорожно-тропиночной и велодорожной сети, возведение малых архитектурных форм как декоративного, так и утилитарного характера.

При организации жилой застройки в границах проекта планировки территории необходимо произвести следующие мероприятия по благоустройству территории:

- организация дорожно-пешеходной и велодорожной сети;
- обустройство мест сбора мусора;
- разработка системы освещения;
- устройство газонов, цветников, посадка зеленых оград.

Места для сбора мусора в местах общего пользования предполагает размещение урн, что играет важную роль в соблюдении санитарно-гигиенических требований и обеспечении эстетического вида территории общественного пользования. К уличным урнам для мусора предъявляются простые требования: удобство уборки мусора, лёгкость обслуживания, прочность.

Освобождение от мусора должно происходить не реже двух раз в день.

Для искусственного освещения территории проектирования в вечернее и ночное время необходимо предусмотреть размещение фонарей. При разработке схемы размещения данных архитектурных форм необходимо учесть рельеф территории, создать хорошую ориентировку путём размещения фонарей на поворотах.

Особый элемент благоустройства при градостроительном проектировании – это работы по его озеленению. Озеленение – совокупность мероприятий по улучшению внешнего вида территории, связанных с посадкой растений (кустарников, деревьев, цветов). Главные направления озеленения проектной территории включают в себя:

- Создание системы зеленых насаждений: участки озеленения ограниченного пользования (зеленые насаждения на участках жилых массивов, детских садов); участки специального назначения (озеленение санитарно-

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

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата

22-08-2024.ППМ-МО-ТЧ

Лист

95

защитных зон, озеленение территории вдоль дорог; участки озеленения общего пользования).

- Реконструкция существующих озелененных территорий общего пользования.

- Сохранение естественной древесно-кустарниковой растительности.

### ***Ограничения, связанные с шумовым воздействием на окружающую среду.***

Шумовое воздействие - одна из форм вредного физического воздействия на окружающую природную среду. Загрязнение среды шумом возникает в результате недопустимого превышения естественного уровня звуковых колебаний. С экологической точки зрения в современных условиях шум становится не просто неприятным для слуха, но и приводит к серьезным физиологическим последствиям для человека. Естественные природные звуки на экологическом благополучии человека, как правило, не отражаются. Звуковой дискомфорт создают антропогенные источники шума, которые повышают утомляемость человека, снижают его умственные возможности, значительно понижают производительность труда, вызывают нервные перегрузки, шумовые стрессы и т. д.

Основные источники антропогенного шума на территории проектирования является автомобильный транспорт

Технологические меры для решения данной проблемы сводятся к «шумозащите», что подразумевает комплексные технические меры по сокращению воздействия шума на транспорте (замена колодочных тормозов на дисковые, глушители выбросов, специальный звукопоглощающий асфальт и пр.).

Шум, создаваемый движущимися автомобилями, является частью шума транспортного потока. В общем случае наибольший шум генерируется большегрузными автомобилями. При малых скоростях движения по автодорогам и больших частотах вращения вала двигателя основным источником шума является обычно силовая установка, в то время как при больших скоростях движения, пониженных частотах вращения и меньшей мощности силовой установки доминирующим может стать шум, обусловленный взаимодействием шин с поверхностью дороги.

При наличии неровностей на поверхности дороги преобладающим может стать шум системы рессорной подвески, а также грохот груза и кузова. Часто бывает довольно трудно определить относительный вклад различных источников шума сложных по конструкции транспортных средств. Поэтому общий шум

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

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата

22-08-2024.ППМ-МО-ТЧ

транспортного средства определяется рядом источников и для разработки предложений с целью снижения уровня шума от автомобильного транспорта принимается генерированный шум этих источников.

Интенсивность шума на озелененных тротуарах в 10 раз меньше, чем на «голых». Травянистые растения, особенно при многорядной посадке, помимо красоты, также обладают шумозащитными свойствами. Вьющиеся растения, декорируя окна, двери, балконы, веранды, снижают уровень шума в помещении. Способность вьющихся растений зависит от густоты листьев и от способа формирования «зеленых стен» из вьющихся растений.

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №					22-08-2024.ППМ-МО-ТЧ	Лист
								97
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата			

## РАЗДЕЛ 7 ОБОСНОВАНИЕ ОЧЕРЕДНОСТИ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ.

После утверждения документации по планировке территории, для реализации данного проекта потребуется выполнить ряд обязательных мероприятий:

1. Проведение кадастровых работ – формирование земельных участков с постановкой их на государственный кадастровый учет. Формирование земельных участков осуществляется в соответствии с главой I.1 Земельного кодекса Российской Федерации. Постановка сформированных земельных участков осуществляется в соответствии с Федеральным законом от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

2. Предоставление вновь сформированных земельных участков под предлагаемую проектом застройку. Сформированные земельные участки предоставляются под застройку в соответствии с главой V.1 Земельного кодекса Российской Федерации.

3. Разработка проектной документации по строительству и сносу зданий и сооружений, а также по строительству сетей и объектов инженерного обеспечения. Проектная документация подготавливается на основании ст. 48 Градостроительного кодекса Российской Федерации в соответствии со сводами правил, строительными нормами и правилами, техническими регламентами.

4. 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 Российской Федерации.

5. 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 Российской Федерации.

Из-за необходимости выполнения вышеперечисленных мероприятий проектом планировки предлагается поэтапная последовательность осуществления планируемого развития территории. Очередность планируемого развития территории приведена в таблице 1.

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

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата

22-08-2024.ППМ-МО-ТЧ

Лист  
98

Таблица 1. *Очередность планируемого развития территории*

Условный номер зоны по схеме	Очередность планируемого развития	Функциональное назначение объектов капитального строительства	Этап строительства/ количество этапов
1	I	Многоквартирный 8-этажный секционный жилой дом со встроенно-пристроенными объектами социально бытового обслуживания	1/1
2	II	Специализированная комплексная детская площадка для детей дошкольного возраста	2/2
		Фельдшерско-акушерский пункт, предприятие торговли, объект бытового обслуживания	1/2
3	III	Придомовая территория многоквартирного жилого дома	1/2
		Улично-дорожная сеть общего пользования	2/2
4	IV	Многоквартирный секционный 5-этажный жилой дом со встроенными помещениями социально бытового обслуживания	1/1
5	V	Озелененная территория общего пользования	1/1
6	VI	Детская площадка	1/3
		Благоустройство территории	2/3
		Улично-дорожная сеть общего пользования	3/3
7	VII	Благоустройство территории	1/2
		Улично-дорожная сеть общего пользования	2/2
8	VIII	Придомовая территория многоквартирных жилых домов	1/2
		Улично-дорожная сеть общего пользования	2/2
9	IX	Придомовая территория многоквартирных жилых домов	1/2
		Улично-дорожная сеть общего пользования	2/2
10	X	Улично-дорожная сеть общего пользования	1/1

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

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата

22-08-2024.ППМ-МО-ТЧ

Лист

99

## Схема очередности планируемого развития территории.



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

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата

**22-08-2024.ППМ-МО-ТЧ**

## РАЗДЕЛ 8. ВЕРТИКАЛЬНАЯ ПЛАНИРОВКА ТЕРРИТОРИИ

Вертикальная планировка - важный элемент инженерной подготовки территории. Ее назначение - привести естественный рельеф в состояние, соответствующее наиболее благоприятным условиям для общего планировочного решения. При строительстве и реконструкции населенных мест с помощью вертикальной планировки сооружают уличную сеть в соответствии с требованиями транспорта, обеспечивают нормальный отвод поверхностных вод с территорий проектирования. Она имеет важное значение в создании необходимых условий для застройки жилых территорий, отдельных зданий и сооружений. Мероприятия по вертикальной планировке в значительной мере зависят от рельефа.

Проект планировки территории предусматривает размещение автомобильных дорог общего пользования, проездов, выделение элементов улично-дорожной сети. Территория проектирования имеет рельеф менее 8 процентов. В этом случае подготовка Схемы осуществляется только в отношении территории, предназначенной для размещения автомобильной дороги общего пользования, проездов и (или) в отношении территории на которой выделяются элементы улично-дорожной сети (Приказ Минстроя России от 25.04.2017 N 740/пр (ред. от 21.09.2023) Об установлении случаев подготовки и требований к подготовке входящей в состав материалов по обоснованию проекта планировки территории схемы вертикальной планировки, инженерной подготовки и инженерной защиты территории).

Организация стока поверхностных дождевых и талых вод в границах проектирования осуществляется с участков застройки, площадок различного назначения и территорий зеленых насаждений, с помощью поперечных уклонов проезжей части улиц и проездов от осей к бортовым камням и продольными уклонами улично-дорожной сети. Таким образом формируется лоток вдоль бортового камня. Затем ливневые стоки вдоль лотка направляются в пониженную часть местности, где, в последствии, в разрыве бортовых камней направляются в водоотводные лотки. В местах пересечений водоотводного лотка с проезжей частью дорог проектом планировки территории предусматривается устройство водопропускных труб.

В результате проектных решений поверхностный водоотвод на территории обеспечен в такой мере, что из любой точки территории сток поверхностных вод беспрепятственно уходит в существующую водоотводящую сеть.

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

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата

22-08-2024.ППМ-МО-ТЧ

Лист

101

Проектом планировки территории предлагаются несколько видов покрытий поверхности, которые будут обеспечивать на территории проектирования условия безопасного и комфортного передвижения, а также окончательно сформируют архитектурно-художественный облик среды.

Для условий проектируемой территории определены следующие виды покрытий:

- асфальтобетон: проезды;
- тротуарная плитка: тротуары;
- резина: детские спортивные площадки, площадки отдыха.

Данные виды покрытий прочные, ремонтнопригодные, экологичные и не допускают скольжения. Тротуары и проезды ограничены гранитными бортовыми камнями, уклон поверхности их покрытия должен обеспечивать отвод поверхностных вод.

Грунт в насыпи отсыпается послойно и уплотняется до коэффициента 0,95, под проездами – до значения коэффициента уплотнения равному 0,98.

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №					22-08-2024.ППМ-МО-ТЧ	Лист
								102
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата			

## РАЗДЕЛ 9. ПОЛОЖЕНИЯ О ХАРАКТЕРИСТИКАХ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ, СОДЕРЖАЩИЕ СВЕДЕНИЯ ОБ ОСНОВАНИЯХ, ИСХОДНЫХ МАТЕРАЛАХ.

### 9.1 Основания для разработки проекта межевания территории.

Проект межевания территории в границах кадастрового квартала 23:31:0307019, расположенного в микрорайоне Индустриальный на площади 12,12 га подготовлен на основании Постановления главы Тимашевского городского поселения Тимашевского района Краснодарского края «О разрешении подготовки проекта планировки и межевания в границах кадастрового квартала №23:31:0307019 в микрорайоне «Индустриальный» Тимашевского городского поселения Тимашевского района Краснодарского края».

### 9.2 Используемые исходные материалы и опорно-межевая сеть на территории проектирования.

При разработке проекта межевания территории использовались:

- предоставленные МБУ «Управление архитектуры и градостроительства Тимашевского городского поселения»:

- выкопировка из карты градостроительного зонирования Правил землепользования и застройки Тимашевского городского поселения в части территории проектирования;

- кадастровый план территории на кадастровый квартал 23:31:0307019,

- представленные ООО «Кадастр-Гео» инженерно-геодезические изыскания:

- топографическая съемка территории проектирования в масштабе М 1:500.

- Картографический материал проекта межевания выполнен в программе AutoCad на топографической топооснове в масштабе М 1:500 в географической системе координат МСК-23.

Описание точек контура, измерение площади земельных участков выполнено с использованием программы AutoCad.

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

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата

22-08-2024.ППМ-МО-ТЧ

Лист

103

Чертеж планировки территории.  
Фрагмент карты планировочной структуры территории поселения  
с отображением границ элементов планировочной структуры. М 1:10000

Условные обозначения:

Граница территории, в отношении которой осуществляется подготовка проекта планировки

Функциональные зоны

Жилые зоны

-  Зона застройки среднеэтажными жилыми домами
-  Зона застройки малоэтажными жилыми домами
-  Зона застройки индивидуальными жилыми домами

Общественно-деловые зоны

-  Многофункциональная общественно-деловая зона
-  Зона специализированной общественной застройки

Производственные зоны, зоны инженерной и транспортной инфраструктур

-  Производственная зона
-  Коммунально-складская зона
-  Зона инженерной инфраструктуры
-  Зона транспортной инфраструктуры

Зоны сельскохозяйственного использования

-  Зона сельскохозяйственных угодий
-  Производственная зона сельскохозяйственных предприятий

Зоны рекреационного назначения

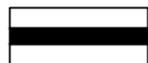
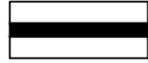
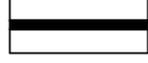
-  Зона озелененных территорий общего пользования

Примечание:  
Чертеж выполнен с использованием карты Генерального плана Тимашевского городского поселения Тимашевского района



Условные обозначения:

Объекты транспортной инфраструктуры

- |   |   |  |   |
|---|---|--|---|
|  | Автомобильные дороги  |  | Улично-дорожная сеть                                      |
|  | Автомобильные дороги регионального или межмуниципального значения |  | Магистральная улица общегородского регулируемого движения |
|  | Автомобильные дороги местного значения                            |  | Магистральная улица районного значения                    |
|   |   |  | Улицы и дороги местного значения                          |

22-08-2024.ППМ-МО-ГЧ

Проект планировки территории (проект межевания территории) в границах кадастрового квартала 23:31:0307019, г. Тимашевск, мкр. Индустриальный, (ул. Рабочая, ул. Чехова, ул. Чернышевского, ул. Беллинского)

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата
Разраб.					
ГАП		Аванесян			10.24
Исполнитель		Тарасов			10.24
Н. контр.					

Документация по планировке территории

Стадия	Лист	Листов
П	1	1

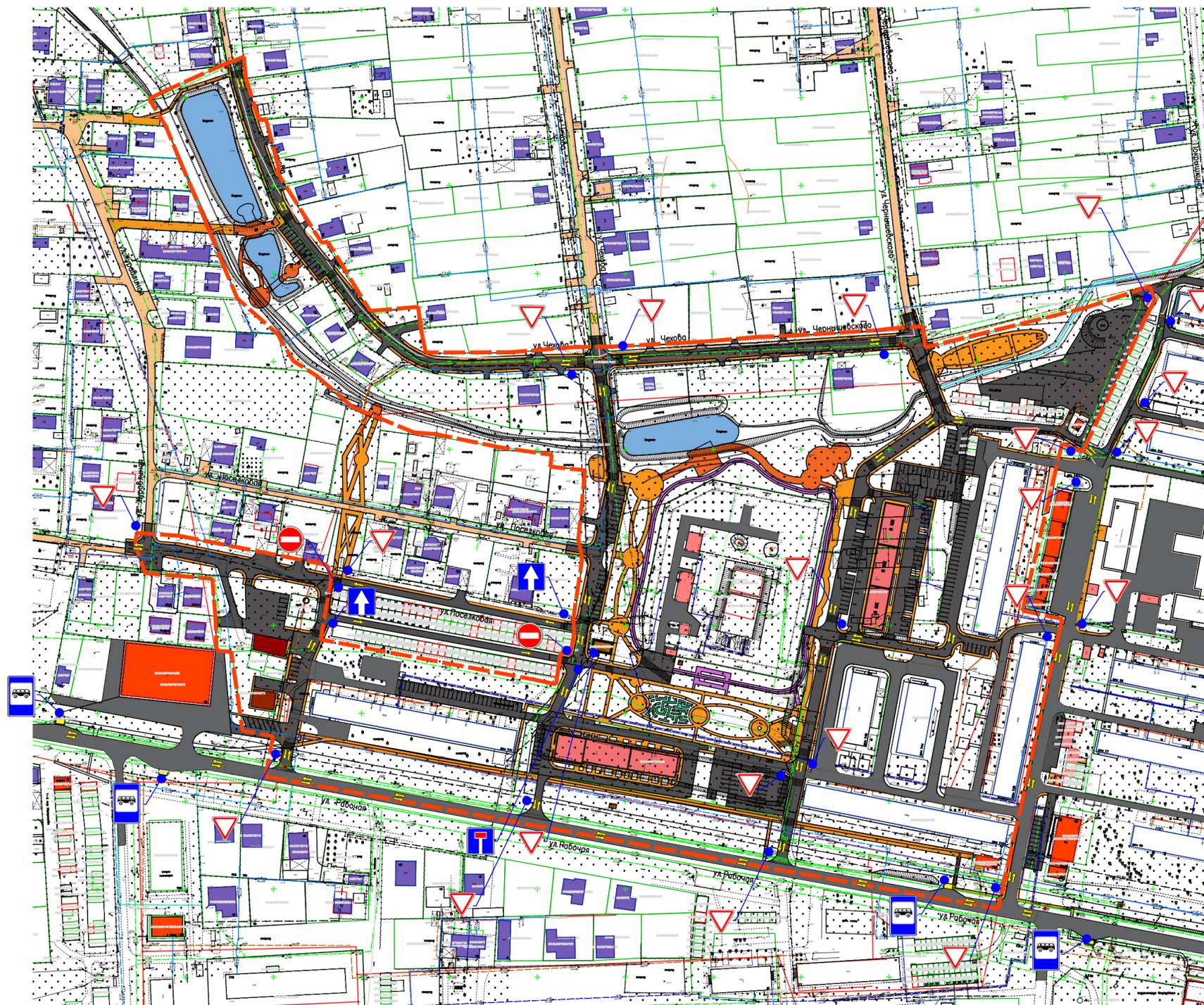
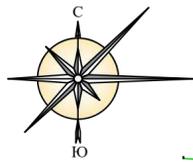
Фрагмент карты планировочной структуры территории поселения М 1:10000

ООО "Арт-Проект"  
№ 024-2009-2317037620-П-2

Взам. инв. №

Согласовано  
Инв. № подл. Подпись и дата

Чертеж планировки территории.  
 Схема организации улично-дорожной сети, движения транспорта и пешеходов  
 (включая транспорт общего пользования)  
 М 1:2000



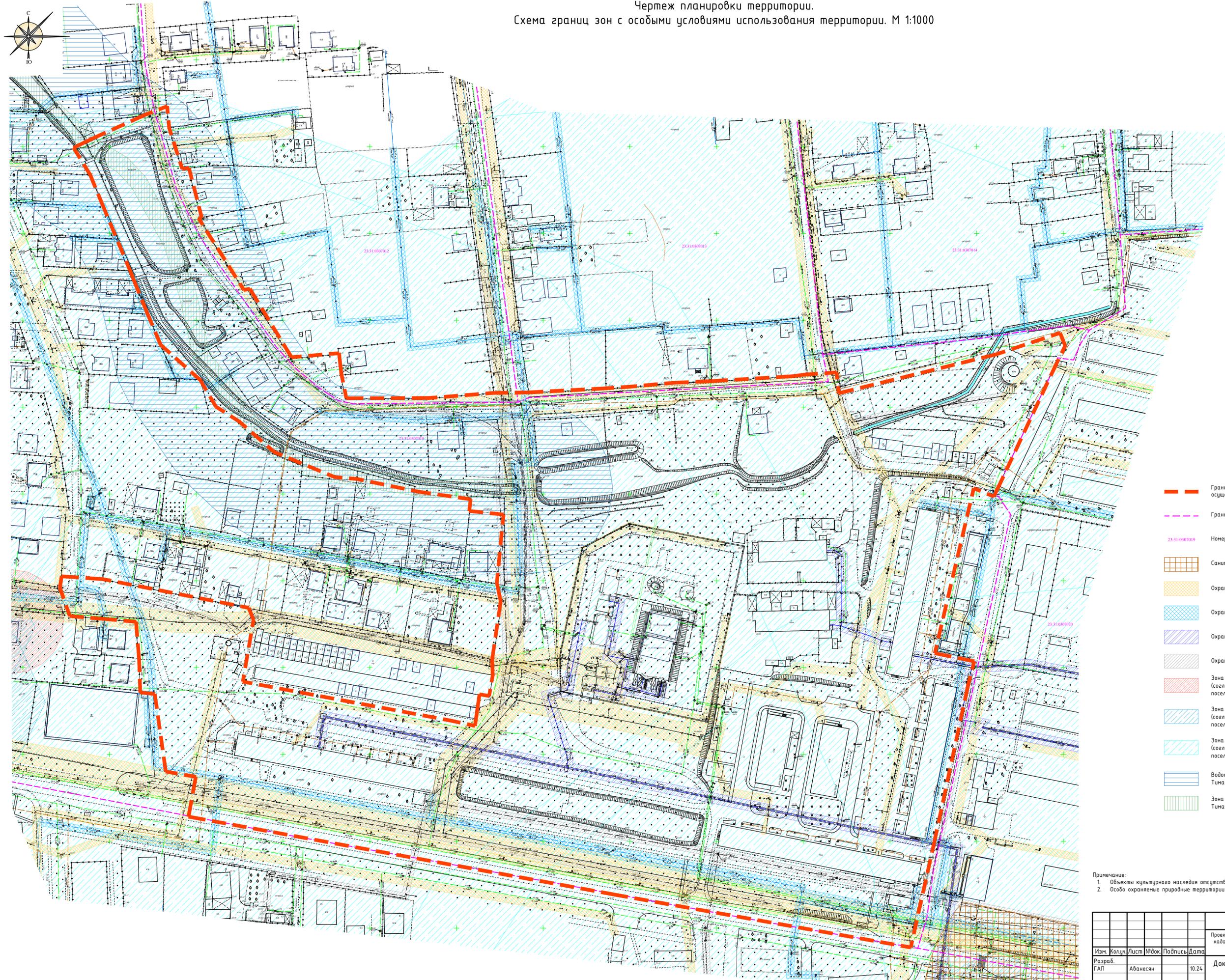
Условные обозначения

-  - Существующие дороги
-  - Проектируемые дороги
-  - Проектируемые пешеходные дорожки и тротуары
-  - Существующие тротуары
-  - Проектируемая велодорожка
-  - Остановка общественного транспорта существующая
-  - Граница проектирования
-  - Направление движения транспорта
-  - Пешеходные переходы в одном уровне
-  - Знаки регулирования дорожного движения
-  - Остановка общественного транспорта

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

						<b>22-08-2024.ППМ-МО-ГЧ</b>			
						Проект планировки территории (проект межевания территории) в границах кадастрового квартала 23:31:0307019, г. Тимашевск, мкр. Индустриальный, (ул. Рабочая, ул. Чехова, ул. Чернышевского, ул. Белинского)			
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Документация по планировке территории	Стадия	Лист	Листов
Разраб.	ГАП	Аванесян			10.24		П	1	1
Исполнитель	Н. контр.	Тарасов			10.24	Схема организации улично-дорожной сети, движения транспорта и пешеходов. М 1:2000	000 "Арт-Проект" № 024-2009-2317037620-П-2		
							Формат А2		

Чертеж планировки территории.  
 Схема границ зон с особыми условиями использования территории. М 1:1000



Условные обозначения:

- Граница территории, в отношении которой осуществляется подготовка проекта планировки
- Граница кадастрового квартала
- 23:31:0307019 Номер кадастрового квартала
- Санитарно-защитная зона промплощадок ЗАО "Тимашевец"
- Охранная зона объектов электросетевого хозяйства
- Охранная зона газопровода
- Охранная зона тепловых сетей
- Охранная зона линий связи
- Зона санитарной охраны источника водоснабжения первый пояс (согласно Генерального плана Тимашевского городского поселения Тимашевского района)
- Зона санитарной охраны источника водоснабжения второй пояс (согласно Генерального плана Тимашевского городского поселения Тимашевского района)
- Зона санитарной охраны источника водоснабжения третий пояс (согласно Генерального плана Тимашевского городского поселения Тимашевского района)
- Водоохранная зона (согласно Генерального плана Тимашевского городского поселения Тимашевского района)
- Зона прибрежной защитной полосы (согласно Генерального плана Тимашевского городского поселения Тимашевского района)

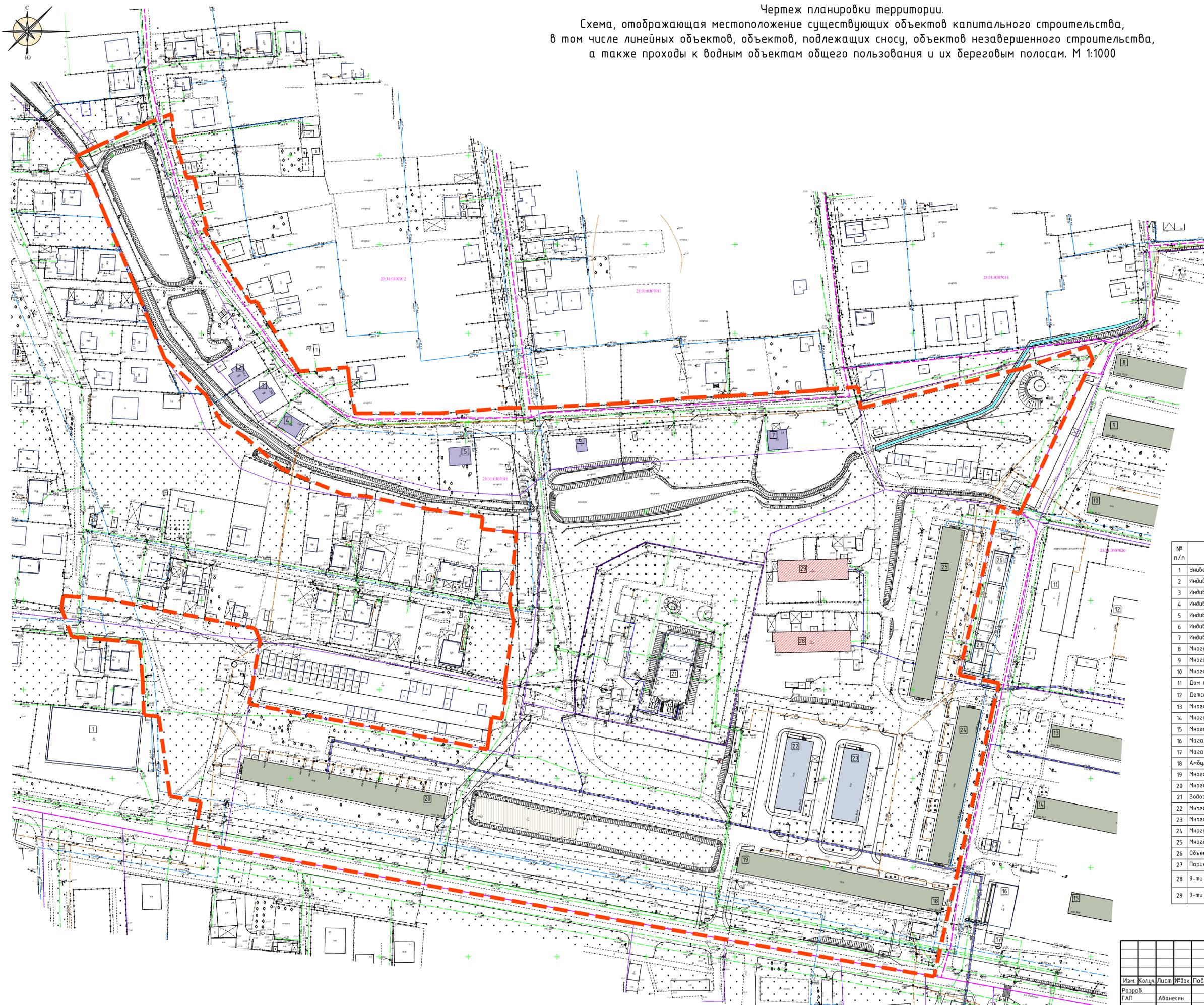
Примечание:  
 1. Объекты культурного наследия отсутствуют.  
 2. Особо охраняемые природные территории отсутствуют.

<b>22-08-2024.ППМ-МО-ГЧ</b>					
Проект планировки территории (проект межевания территории) в границах кадастрового квартала 23:31:0307019, г. Тимашевск, мкр. Индустриальный, (ул. Рабочая, ул. Чехова, ул. Чернышевского, ул. Беллинского)					
Изм.	Колуч	Лист	№ док	Подпись	Дата
Разраб.	Аванесян				10.24.
Исполнитель	Тарасов				10.24.
Н. контр.					
Документация по планировке территории				Стадия	Лист
Чертеж планировки территории.				П	1
Схема границ зон с особыми условиями использования территории. М 1:1000				Листов	1
				ООО "Арт-Проект" № 024-2009-2317037620-П-2	
Формат А1					

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



**Чертеж планировки территории.**  
**Схема, отображающая местоположение существующих объектов капитального строительства, в том числе линейных объектов, объектов, подлежащих сносу, объектов незавершенного строительства, а также проходы к водным объектам общего пользования и их береговым полосам. М 1:1000**



- Условные обозначения:**
- — — Граница территории, в отношении которой осуществляется подготовка проекта планировки
  - — — Граница кадастрового квартала
  - 23-31-0307019 Номер кадастрового квартала
  - — — Граница территориальных зон

- Объекты инженерной инфраструктуры**
- — — Канализационная сеть
  - — — Газопровод подземный
  - — — Газопровод наземный
  - — — Водопроводная сеть
  - — — Линии связи
  - — — Тепловая сеть подземная
  - — — Тепловая сеть наземная
  - — — Кабель электрический
  - — — Линии электропередач
  - — — Электрическая подстанция

- Здания и сооружения**
- Среднеэтажные жилые дома (существующие)
  - Малоэтажные жилые дома (существующие)
  - Индивидуальные жилые дома (существующие)
  - Административные здания, магазины (существующие)
  - Здания незавершенного строительства
  - Здания, подлежащие сносу
  - Ликвидируемая трансформаторная подстанция
  - Порядковый номер зданий и сооружений на плане

**Экспликация зданий и сооружений**

№ п/п	Наименование	Примечание
1	Универсам "Магнит"	
2	Индивидуальный жилой дом	
3	Индивидуальный жилой дом	
4	Индивидуальный жилой дом	
5	Индивидуальный жилой дом	
6	Индивидуальный жилой дом	
7	Индивидуальный жилой дом	
8	Многоквартирный жилой дом	
9	Многоквартирный жилой дом	
10	Многоквартирный жилой дом	
11	Дом творчества	
12	Детское дошкольное учреждение № 20 на 190 мест	
13	Многоквартирный жилой дом	Существующие
14	Многоквартирный жилой дом	
15	Многоквартирный жилой дом	
16	Магазин продовольственных товаров	
17	Магазин непродовольственных товаров	
18	Амбулаторно-поликлиническое детское отделение	
19	Многоквартирный жилой дом	
20	Многоквартирный жилой дом	
21	Водозабор	
22	Многоквартирный жилой дом	
23	Многоквартирный жилой дом	
24	Многоквартирный жилой дом	
25	Многоквартирный жилой дом	
26	Объекты социально-бытового обслуживания населения	
27	Парикмахерская	
28	9-ти квартирный жилой дом барачного типа	Существующие, подлежат сносу как ветхое, аварийное жилье
29	9-ти квартирный жилой дом барачного типа	

				<b>22-08-2024.ППМ-МО-ГЧ</b>		
				Проект планировки территории (проект межевания территории) в границах кадастрового квартала 23:31:0307019, г. Тимашевск, мкр. Индустриальный, (ул. Рабочая, ул. Чехова, ул. Чернышевского, ул. Беллинского)		
Изм.	Кол.ч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Стадия
Разраб.	ГАП	Аванесян			10.24.	Документация по планировке территории
Исполнитель	Н. контр.	Тарасов			10.24.	Чертеж планировки территории. Схема, отображающая местоположение существующих ОКС. М 1:1000
				Лист	Листов	Листов
				П	1	1
				ООО "Арт-Проект" № 024-2009-2317037620-П-2		
				Формат А1		

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

Планируемое планировочное объемно-пространственное решение застройки территории.  
Вид с юго-востока.



Условные обозначения

- |   |  |   |   |
|---|--|---|---|
|  | - Граница территории проектирования                    |  | - Существующие кварталы застройки   |
|  | - Существующий многоквартирный дом                     |  | - Существующая балка  |
|  | - Существующие объекты социально-бытового обслуживания |  | - Существующие гаражи   |
|  | - Детский сад № 20                                     |  | - Проектируемые объекты социально-бытового обслуживания   |
|  | - Школа № 5  |  | - Проектируемый кабинет врача общей практики  |
|  | - Индивидуальные жилые дома                            |  | - Проектируемые многоквартирные жилые дома со встроенными помещениями социально-бытового обслуживания |
|  | - Существующий спортивный комплекс                     |   |   |
|  | - Водозабор  |   |   |

						<b>22-08-2024.ППМ-МО-ГЧ</b>			
						Проект планировки территории (проект межевания территории) в границах кадастрового квартала 23:31:0307019, г. Тимашевск, мкр. Индустриальный, (ул. Рабочая, ул. Чехова, ул. Чернышевского, ул. Белинского)			
Изм.	Кол.ч.	Лист	№док.	Подпись	Дата	<b>Документация по планировке территории</b>	Стадия	Лист	Листов
Разраб.	ГАП	Аванесян			10.24		П	3	3
Исполнитель	Н. контр.	Тарасов			10.24	Планируемое планировочное объемно-пространственное решение застройки территории. Вид с юго-востока.	ООО "Арт-Проект" № 024-2009-2317037620-П-2		
							Формат А3		

Взам. инв. №

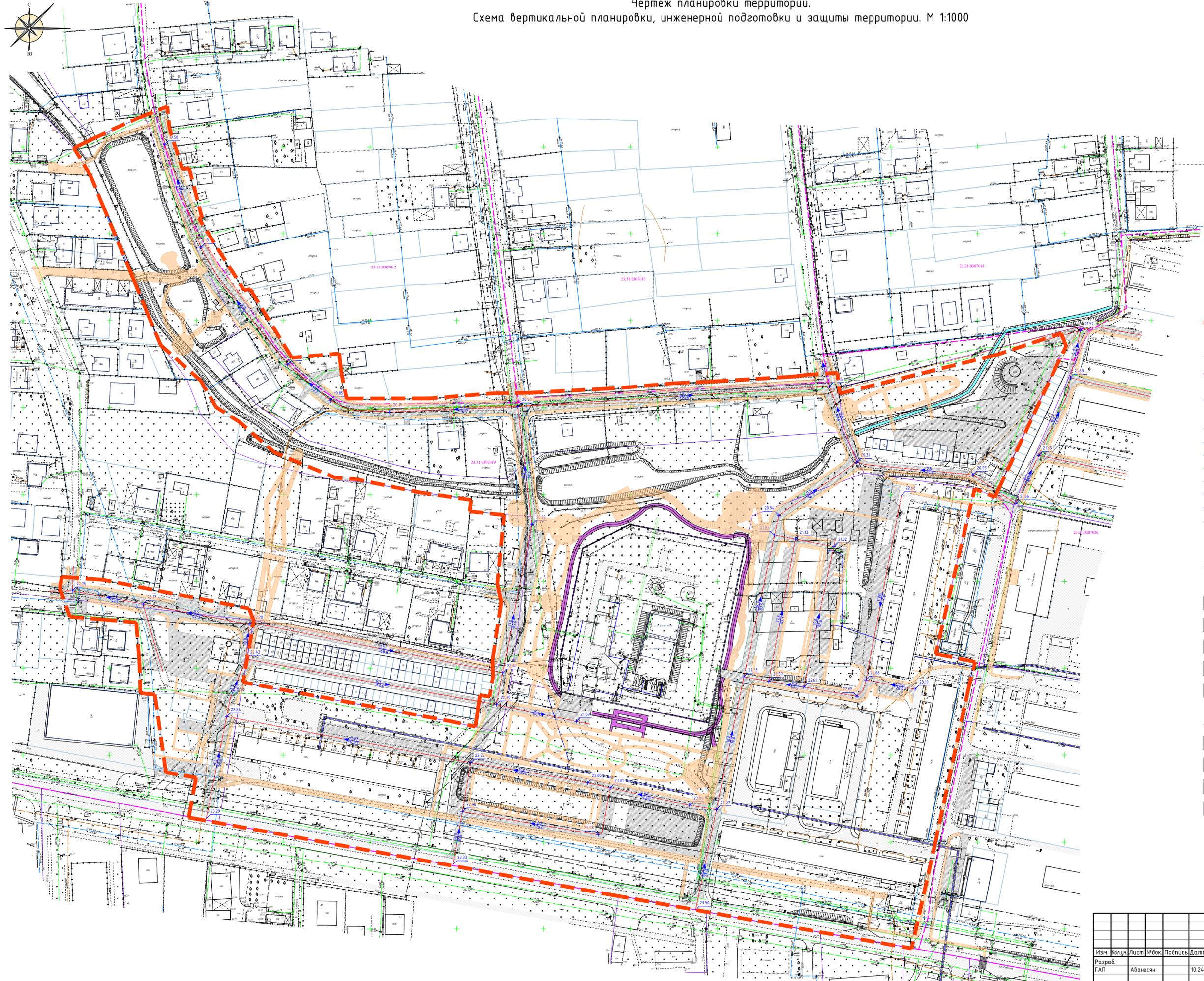
Согласовано

Инв. № подл. Подпись и дата





Чертеж планировки территории.  
 Схема вертикальной планировки, инженерной подготовки и защиты территории. М 1:1000



- Условные обозначения:**
- — — — — Граница территории, в отношении которой осуществляется подготовка проекта планировки
  - Кадастровый план территории**
    - — — — — Граница земельных участков, стоящих на кадастровом учете
    - — — — — Граница кадастрового квартала
    - 23:31:007019 Номер кадастрового квартала
    - — — — — Граница территориальных зон
  - Инженерная инфраструктура**
    - — — — — Канализационная сеть
    - — — — — Газопровод подземный
    - — — — — Газопровод наземный
    - — — — — Водопроводная сеть
    - — — — — Линии связи
    - — — — — Тепловая сеть подземная
    - — — — — Тепловая сеть наземная
    - — — — — Кабель электрический
    - — — — — Линии электропередач
    - ЭП Электрическая подстанция
    - — — — — Проектируемая сеть самонесущей ливневой канализации (труба п.л.)
  - Здания и сооружения**
    - ЖК Среднеэтажные жилые дома
    - МЖК Малоэтажные жилые дома
    - ИЖК Индивидуальные жилые дома
    - А Административные здания, магазины
    - П Площадки для сбора ТБО
  - Транспортная инфраструктура**
    - — — — — Ось проектируемой дороги
    - С Существующие автомобильные дороги, проезды, автостоянки
    - С Проектируемые автомобильные дороги, проезды, автостоянки
    - С Проектируемые тротуары, пешеходные дорожки
    - С Проектируемая велосипедная дорожка
  - Вертикальная планировка территории**
    - 11.7  
35.0 Уклон участка дороги, промилле  
Направление уклона  
Длина участка дороги, м
    - 22.84 Проектная отметка

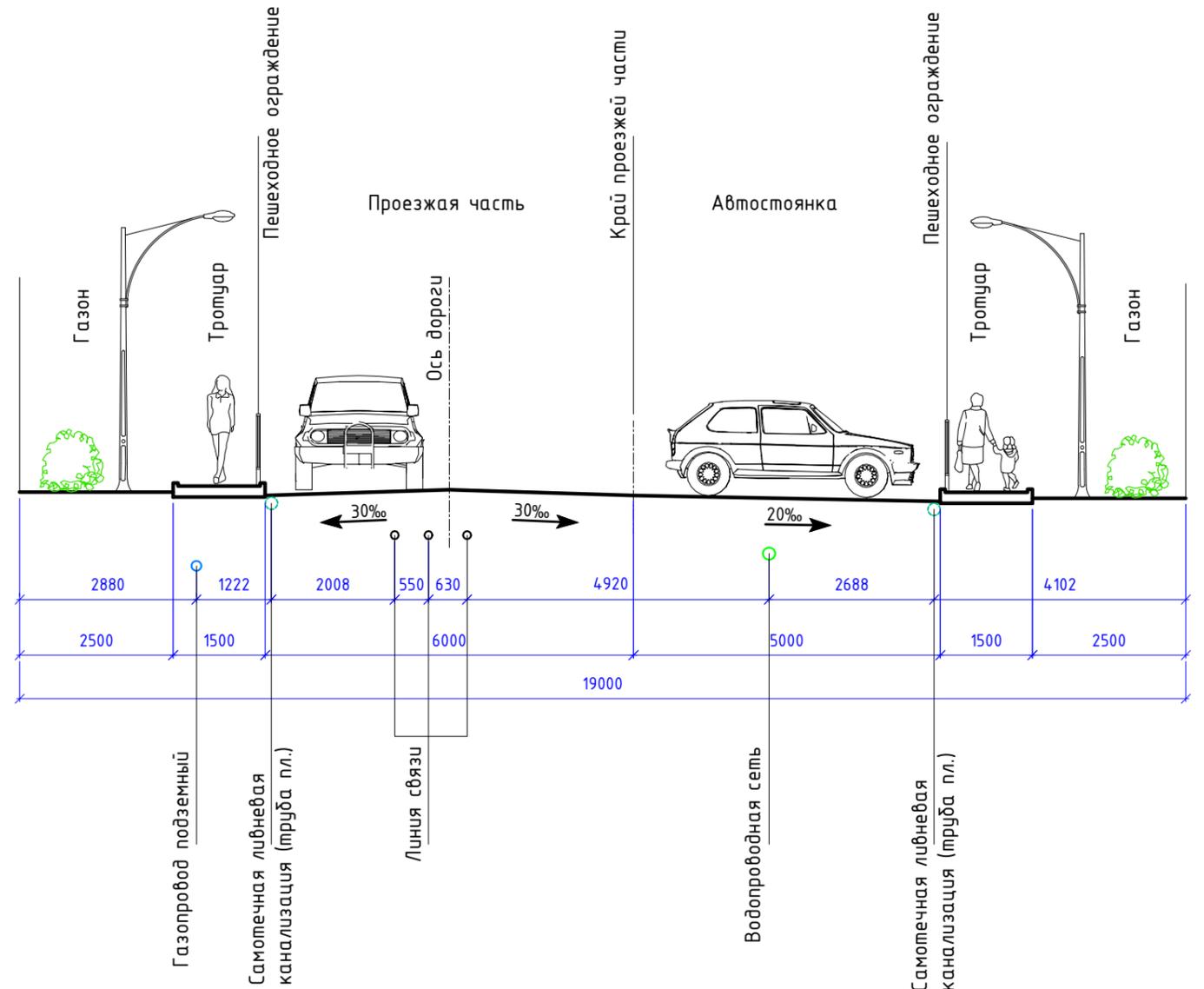
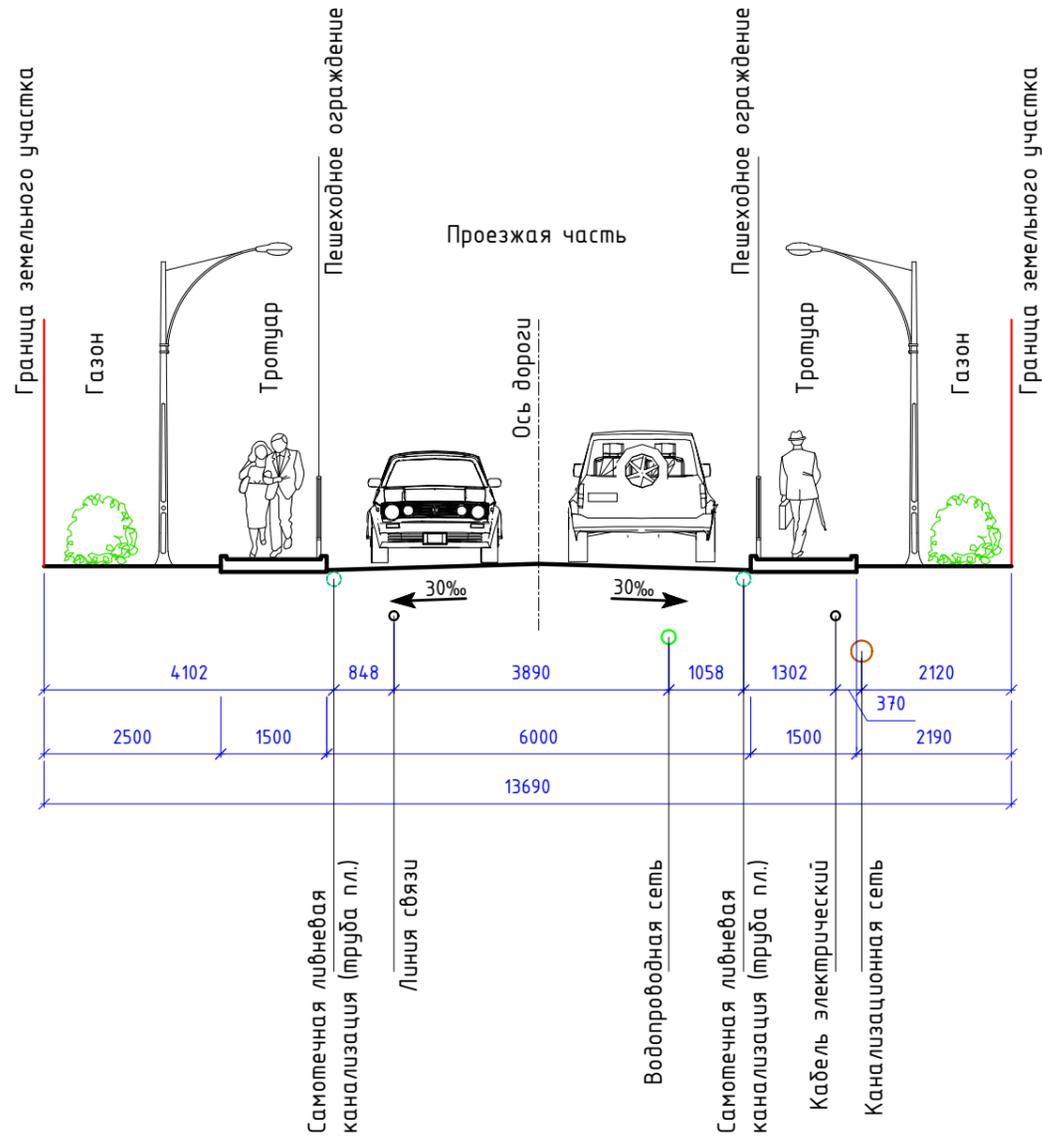
<b>22-08-2024.ППМ-МО-ГЧ</b>					
Проект планировки территории (проект межевания территории) в границах кадастрового квартала 23:31:0307019, г. Тимашевск, мкр. Индустриальный, (ул. Рабочая, ул. Чехова, ул. Чернышевского, ул. Белинского)					
Изм.	Кол.ч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата
Разраб.	ГАП	Аванесян			10.24.
Исполнитель	Н. контр.	Тарасов			10.24.
Документация по планировке территории			Стадия	Лист	Листов
Схема вертикальной планировки, инженерной подготовки и защиты территории. М 1:1000			П	1	2
			ООО "Арт-Проект" № 024-2009-2317037620-П-2 Формат А1		

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

# Чертеж планировки территории. Схема поперечного профиля улицы. М 1:100

1-1

2-2



Примечание:  
Размеры даны в миллиметрах.

Взам. инв. №

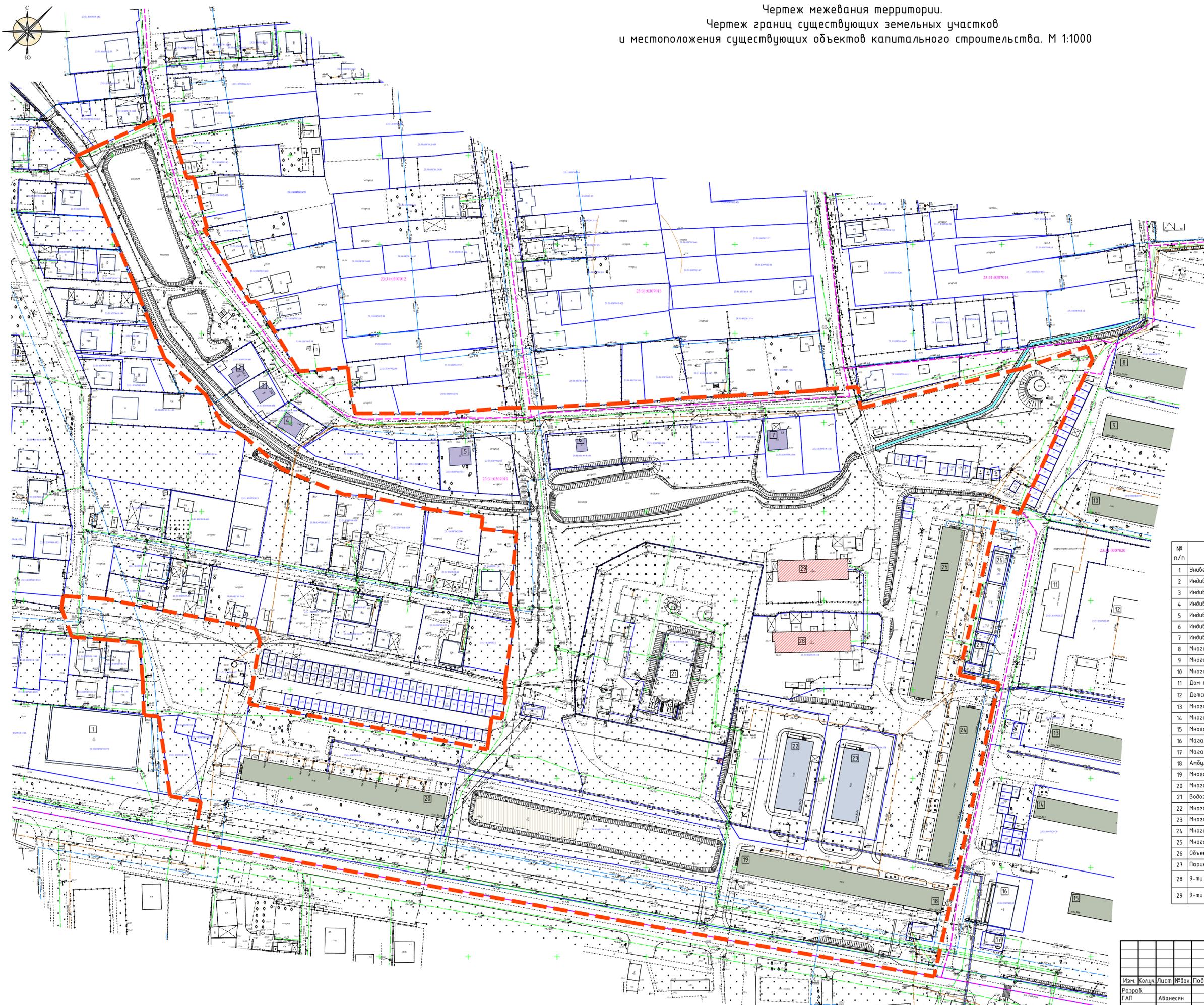
Подпись и дата

Инв. № подл.

Согласовано

<b>22-08-2024.ППМ-МО-ГЧ</b>					
Проект планировки территории (проект межевания территории) в границах кадастрового квартала 23:31:0307019, г. Тимашевск, мкр. Индустриальный, (ул. Рабочая, ул. Чехова, ул. Чернышевского, ул. Белинского)					
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата
Разраб.	ГАП	Аванесян			10.24
Исполнитель	Н. контр.	Тарасов			10.24
Документация по планировке территории				Стадия	Лист
Схема поперечного профиля улицы 1-1, 2-2. М 1:100				П	2
ООО "Арт-Проект"				Листов	2
№ 024-2009-2317037620-П-2					

Чертеж межевания территории.  
Чертеж границ существующих земельных участков  
и местоположения существующих объектов капитального строительства. М 1:1000



Условные обозначения:

- — — — — Граница территории, в отношении которой осуществляется подготовка проекта планировки
- — — — — Граница существующих земельных участков, стоящих на кадастровом учете
- 23-31-0307012 Кадастровый номер земельного участка
- — — — — Граница кадастрового квартала
- 23-31-0307019 Номер кадастрового квартала
- — — — — Канализационная сеть
- — — — — Газопровод подземный
- — — — — Газопровод наземный
- — — — — Водопроводная сеть
- — — — — Линии связи
- — — — — Тепловая сеть подземная
- — — — — Тепловая сеть наземная
- — — — — Кабель электрический
- — — — — Линии электропередач
- — — — — Электрическая подстанция
- Среднеэтажные жилые дома (существующие)
- Малоэтажные жилые дома (существующие)
- Индивидуальные жилые дома (существующие)
- Административные здания, магазины (существующие)
- Здания незавершенного строительства
- Здания, подлежащие сносу
- Ликвидируемая трансформаторная подстанция
- 1

Экспликация зданий и сооружений

№ п/п	Наименование	Примечание
1	Универсам "Магнит"	
2	Индивидуальный жилой дом	
3	Индивидуальный жилой дом	
4	Индивидуальный жилой дом	
5	Индивидуальный жилой дом	
6	Индивидуальный жилой дом	
7	Индивидуальный жилой дом	
8	Многоквартирный жилой дом	
9	Многоквартирный жилой дом	
10	Многоквартирный жилой дом	
11	Дом творчества	
12	Детское дошкольное учреждение № 20 на 190 мест	
13	Многоквартирный жилой дом	Существующие
14	Многоквартирный жилой дом	
15	Многоквартирный жилой дом	
16	Магазин продовольственных товаров	
17	Магазин непродовольственных товаров	
18	Амбулаторно-поликлиническое детское отделение	
19	Многоквартирный жилой дом	
20	Многоквартирный жилой дом	
21	Водоазбор	
22	Многоквартирный жилой дом	
23	Многоквартирный жилой дом	
24	Многоквартирный жилой дом	
25	Многоквартирный жилой дом	
26	Объекты социально-бытового обслуживания населения	
27	Парикмахерская	
28	9-ти квартирный жилой дом барачного типа	Существующие, подлежат сносу как ветхое, аварийное жилье
29	9-ти квартирный жилой дом барачного типа	

22-08-2024.ППМ-МО-ГЧ

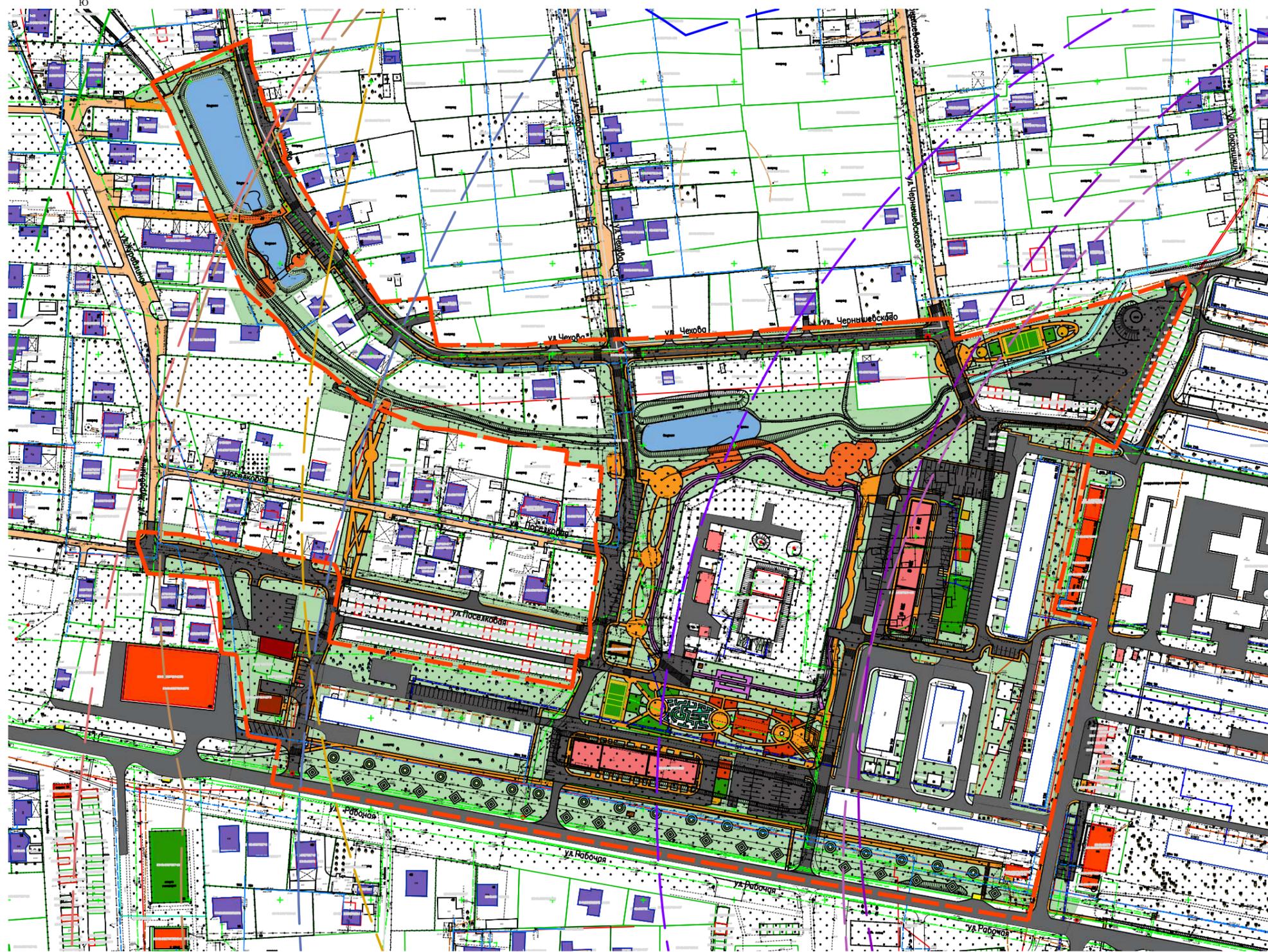
Проект планировки территории (проект межевания территории) в границах кадастрового квартала 23:31:0307019, г. Тимашевск, мкр. Индустриальный, (ул. Рабочая, ул. Чехова, ул. Чернышевского, ул. Беллинского)

Изм.	Кол.	Лист	№ док	Подпись	Дата	Документация по планировке территории	Стадия	Лист	Листов
Разраб.	ГАП	Аванесян			10.24.				
Исполнитель	Н. контр.	Тарасов			10.24.	Чертеж межевания территории. Чертеж границ существующих земельных участков и местоположения существующих ОКС. М 1:1000	ООО "Арт-Проект"	№ 024-2009-2317037620-П-2	Формат А1

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

# Схема обеспечения социальной инфраструктурой. М 1:2500

## Условные обозначения



- Существующие дороги
- Проектируемые дороги
- Проектируемые пешеходные дорожки и тротуары
- Существующие тротуары
- Проектируемая велодорожка
- Граница проектирования
- Радиус обслуживания аптек, R=500м.
- Радиус обслуживания аптек, R=800м.
- Радиус обслуживания дворца культуры, R=1000м.
- Радиус обслуживания детского сада №20, R=400м
- Радиус обслуживания средней общеобразовательной школы №5, R=650м
- Радиус обслуживания парикмахерских салонов, R=500м
- Радиус обслуживания почты, R=500м
- Радиус обслуживания стадиона, R=1000м
- Радиус обслуживания учреждений общественного питания, R=500м
- Радиус обслуживания остановок общественного транспорта, R=500м
- Радиус обслуживания поликлиники, R=1000м  
Охватывает всю площадь проектирования
- Радиус обслуживания магазинов, R=500м  
Охватывает всю площадь проектирования
- Радиус обслуживания спортивного комплекса, R=1500м  
Охватывает всю площадь проектирования

Взам. инв. № \_\_\_\_\_  
Согласовано  
Инв. № подл. \_\_\_\_\_  
Подпись и дата

22-08-2024.ППМ-МО-ГЧ					
Проект планировки территории (проект межевания территории) в границах кадастрового квартала 23:31:0307019, г. Тимашевск, мкр. Индустриальный, (ул. Рабочая, ул. Чехова, ул. Чернышевского, ул. Белинского)					
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата
Разраб.	ГАП	Аванесян			10.24
Исполнитель	Н. контр.	Тарасов			10.24
Документация по планировке территории				Стадия	Лист
				П	1
Схема обеспечения социальной инфраструктурой. М 1:2500				000 "Арт-Проект" № 024-2009-2317037620-П-2	