

**Заказчик:**

ООО «Патриот-К»

**Документация по планировке территории**

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

**ДПТ-24-06**

**ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ**

**Основная (утверждаемая) часть**

**Том III**

**Заказчик:**

ООО «Патриот-К»

**Документация по планировке территории**

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

**ДПТ-24-06**

**ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ**

**Основная (утверждаемая) часть**

**Том III**

Индивидуальный предприниматель



Зацепилин С.Г.

## СОСТАВ ДОКУМЕНТАЦИИ

Обозначение	Наименование	Примечание
	<b>Основная часть проекта межевания территории</b>	
	<b>Раздел 1.</b>	
	<b>Графическая часть</b>	
<b>ПМ 1</b>	<b>Чертеж межевания территории (основной чертеж)</b>	<b>М 1:2000</b>
<b>ПМ 2</b>	<b>Чертеж существующих и планируемых элементов планировочной структуры</b>	<b>М 1:2000</b>
	<b>Раздел 2</b>	
	<b>Текстовая часть.</b>	
	<b>Материалы по обоснованию проекта межевания территории.</b>	
	<b>Раздел 3.</b>	
	<b>Графическая часть</b>	
<b>ПМ 3</b>	<b>Границы существующих земельных участков</b>	<b>М 1:2000</b>
<b>ПМ 4</b>	<b>Границы зон с особыми условиями использования территорий</b>	<b>М 1:2000</b>
<b>ПМ 5</b>	<b>Местоположение существующих объектов капитального строительства</b>	<b>М 1:2000</b>
<b>ПМ 6</b>	<b>Границы особо охраняемых природных территорий</b>	<b>М 1:2000</b>
<b>ПМ 7</b>	<b>Границы территорий объектов культурного наследия</b>	<b>М 1:2000</b>
<b>ПМ 8</b>	<b>Границы лесничеств, участковых лесничеств, лесных кварталов, лесотаксационных выделов или частей лесотаксационных выделов</b>	<b>М 1:2000</b>
	<b>Раздел 4.</b>	
	<b>Текстовая часть.</b>	

## СОДЕРЖАНИЕ

1. Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, в том числе возможные способы их образования.
2. Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, которые будут отнесены к территориям общего пользования или имуществу общего пользования, в том числе в отношении которых предполагаются резервирование и (или) изъятие для государственных или муниципальных нужд.
3. Вид разрешенного использования образуемых земельных участков в соответствии с проектом планировки территории в случаях, предусмотренных Градостроительным кодексом РФ.
4. Целевое назначение лесов, вид (виды) разрешенного использования лесного участка, количественные и качественные характеристики лесного участка, сведения о нахождении лесного участка в границах особо защитных участков лесов (в случае, если подготовка проекта межевания территории осуществляется в целях определения местоположения границ образуемых и (или) изменяемых лесных участков).
5. Сведения о границах территории, применительно к которой осуществляется подготовка проекта межевания, содержащие перечень координат характерных точек таких границ в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости.

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

№ п/п	Усл. номер з.у.	ВРИ устанавливаемый	Площадь образуем. з.у., м2	Способ образования зем. участка
1	2	3	4	5
1.	:ЗУ1.1	Среднеэтажная жилая застройка (код 2.5)	6506	Образование из земель неразграниченно й гос. собственности
2.	:ЗУ1.2	Среднеэтажная жилая застройка (код 2.5)	11067	
3.	:ЗУ2.1	Среднеэтажная жилая застройка (код 2.5)	6675	
4.	:ЗУ2.2	Среднеэтажная жилая застройка (код 2.5)	6479	
5.	:ЗУ3.1	Среднеэтажная жилая застройка (код 2.5)	7488	
6.	:ЗУ3.2	Среднеэтажная жилая застройка (код 2.5)	8114	
7.	:ЗУ4.1	Среднеэтажная жилая застройка (код 2.5)	7085	
8.	:ЗУ4.2	Среднеэтажная жилая застройка (код 2.5)	4606	
9.	:ЗУ5.1	Среднеэтажная жилая застройка (код 2.5)	5729	
10.	:ЗУ5.2	Среднеэтажная жилая застройка (код 2.5)	5305	
11.	:ЗУ6.1	Среднеэтажная жилая застройка (код 2.5)	6913	
12.	:ЗУ6.2	Среднеэтажная жилая застройка (код 2.5)	6100	
13.	:ЗУ7.1	Среднеэтажная жилая застройка (код 2.5)	6243	
14.	:ЗУ7.2	Среднеэтажная жилая застройка (код 2.5)	8606	
15.	:ЗУ8.1	Среднеэтажная жилая застройка (код 2.5)	6746	
16.	:ЗУ8.2	Среднеэтажная жилая застройка (код 2.5)	6949	
17.	:ЗУ9.1	Среднеэтажная жилая застройка (код 2.5)	6227	
18.	:ЗУ9.2	Среднеэтажная жилая застройка (код 2.5)	8183	
19.	:ЗУ10.1	Среднеэтажная жилая застройка (код 2.5)	8303	
20.	:ЗУ10.2	Среднеэтажная жилая застройка (код 2.5)	6030	
21.	:ЗУ11	Среднеэтажная жилая застройка (код 2.5)	8636	
22.	:ЗУ12	Дошкольное, начальное и среднее общее образование (код 3.5.1)	37173	
23.	:ЗУ13	Дошкольное, начальное и среднее общее образование (код 3.5.1)	13695	
24.	:ЗУ14	Дошкольное, начальное и среднее общее образование (код 3.5.1)	11800	
25.	:ЗУ15	Деловое управление (код 4.1)	4714	
26.	:ЗУ16.1	Хранение автотранспорта (код 2.7.1)	994	
27.	:ЗУ16.2	Хранение автотранспорта (код 2.7.1)	995	
28.	:ЗУ16.3	Хранение автотранспорта (код 2.7.1)	885	
29.	:ЗУ17	Осуществление религиозных обрядов (код 3.7.1)	1230	
30.	:ЗУ18	Обеспечение занятий спортом в помещениях (код 5.1.2)	2180	
31.	:ЗУ19.1	Хранение автотранспорта (код 2.7.1)	805	
32.	:ЗУ19.2	Хранение автотранспорта (код 2.7.1)	800	
33.	:ЗУ19.3	Хранение автотранспорта (код 2.7.1)	969	
34.	:ЗУ20.1	Хранение автотранспорта (код 2.7.1)	868	
35.	:ЗУ20.2	Хранение автотранспорта (код 2.7.1)	806	
36.	:ЗУ20.3	Хранение автотранспорта (код 2.7.1)	889	
37.	:ЗУ20.4	Хранение автотранспорта (код 2.7.1)	866	
38.	:ЗУ21.1	Хранение автотранспорта (код 2.7.1)	888	
39.	:ЗУ21.2	Хранение автотранспорта (код 2.7.1)	826	
40.	:ЗУ21.3	Хранение автотранспорта (код 2.7.1)	888	

41.	<b>:3У21.4</b>	Хранение автотранспорта (код 2.7.1)	826
42.	<b>:3У22.1</b>	Хранение автотранспорта (код 2.7.1)	900
43.	<b>:3У22.2</b>	Хранение автотранспорта (код 2.7.1)	798
44.	<b>:3У22.3</b>	Хранение автотранспорта (код 2.7.1)	897
45.	<b>:3У22.4</b>	Хранение автотранспорта (код 2.7.1)	834
46.	<b>:3У23.1</b>	Хранение автотранспорта (код 2.7.1)	931
47.	<b>:3У23.2</b>	Хранение автотранспорта (код 2.7.1)	984
48.	<b>:3У23.3</b>	Хранение автотранспорта (код 2.7.1)	659
49.	<b>:3У24.1</b>	Хранение автотранспорта (код 2.7.1)	974
50.	<b>:3У24.2</b>	Хранение автотранспорта (код 2.7.1)	915
51.	<b>:3У24.3</b>	Хранение автотранспорта (код 2.7.1)	997
52.	<b>:3У25.1</b>	Хранение автотранспорта (код 2.7.1)	999
53.	<b>:3У25.2</b>	Хранение автотранспорта (код 2.7.1)	585
54.	<b>:3У25.3</b>	Хранение автотранспорта (код 2.7.1)	998
55.	<b>:3У26.1</b>	Хранение автотранспорта (код 2.7.1)	1000
56.	<b>:3У26.2</b>	Хранение автотранспорта (код 2.7.1)	575
57.	<b>:3У26.3</b>	Хранение автотранспорта (код 2.7.1)	1000
58.	<b>:3У27.1</b>	Хранение автотранспорта (код 2.7.1)	971
59.	<b>:3У27.2</b>	Хранение автотранспорта (код 2.7.1)	608
60.	<b>:3У27.3</b>	Хранение автотранспорта (код 2.7.1)	998
61.	<b>:3У28</b>	Площадки для занятий спортом (код 5.1.3)	924
62.	<b>:3У29</b>	Площадки для занятий спортом (код 5.1.3)	906
63.	<b>:3У30.1</b>	Площадки для занятий спортом (код 5.1.3)	1374
64.	<b>:3У30.2</b>	Площадки для занятий спортом (код 5.1.3)	2130
65.	<b>:3У31.1</b>	Хранение автотранспорта (код 2.7.1)	787
66.	<b>:3У31.2</b>	Хранение автотранспорта (код 2.7.1)	816
67.	<b>:3У31.3</b>	Хранение автотранспорта (код 2.7.1)	851
68.	<b>:3У32.1</b>	Хранение автотранспорта (код 2.7.1)	841
69.	<b>:3У32.2</b>	Хранение автотранспорта (код 2.7.1)	934
70.	<b>:3У32.3</b>	Хранение автотранспорта (код 2.7.1)	769
71.	<b>:3У32.4</b>	Хранение автотранспорта (код 2.7.1)	909
72.	<b>:3У33.1</b>	Хранение автотранспорта (код 2.7.1)	405
73.	<b>:3У33.2</b>	Хранение автотранспорта (код 2.7.1)	849
74.	<b>:3У33.3</b>	Хранение автотранспорта (код 2.7.1)	906
75.	<b>:3У34</b>	Благоустройство территории (код 12.0.2)	1890
76.	<b>:3У35</b>	Улично-дорожная сеть (код 12.0.1)	27049
77.	<b>:3У36</b>	Улично-дорожная сеть (код 12.0.1)	48040
78.	<b>:3У37</b>	Улично-дорожная сеть (код 12.0.1)	46018
79.	<b>:3У38</b>	Благоустройство территории (код 12.0.2)	2264
80.	<b>:3У39</b>	Благоустройство территории (код 12.0.2)	6665
81.	<b>:3У40</b>	Благоустройство территории (код 12.0.2)	2636
82.	<b>:3У41</b>	Благоустройство территории (код 12.0.2)	7226
83.	<b>:3У42</b>	Благоустройство территории (код 12.0.2)	11749
84.	<b>:3У43</b>	Благоустройство территории (код 12.0.2)	2471
85.	<b>:3У44</b>	Улично-дорожная сеть (код 12.0.1)	648
86.	<b>:3У45</b>	Благоустройство территории (код 12.0.2)	4558

87.	<b>:ЗУ46</b>	Благоустройство территории (код 12.0.2)	2675	
-----	--------------	---	------	--

**2. Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, которые будут отнесены к территориям общего пользования или имуществу общего пользования, в том числе в отношении которых предполагаются резервирование и (или) изъятие для государственных или муниципальных нужд**

№ п/п	Усл. номер з.у.	ВРИ устанавливаемый	Площадь образуем. з.у., м2	Способ образования зем. участка
1	2	3	4	5
1.	<b>:ЗУ34</b>	Благоустройство территории (код 12.0.2)	1890	Образование из земель неразграниченной гос. собственности
2.	<b>:ЗУ35</b>	Улично-дорожная сеть (код 12.0.1)	27049	
3.	<b>:ЗУ36</b>	Улично-дорожная сеть (код 12.0.1)	48040	
4.	<b>:ЗУ37</b>	Улично-дорожная сеть (код 12.0.1)	46018	
5.	<b>:ЗУ38</b>	Благоустройство территории (код 12.0.2)	2264	
6.	<b>:ЗУ39</b>	Благоустройство территории (код 12.0.2)	6665	
7.	<b>:ЗУ40</b>	Благоустройство территории (код 12.0.2)	2636	
8.	<b>:ЗУ41</b>	Благоустройство территории (код 12.0.2)	7226	
9.	<b>:ЗУ42</b>	Благоустройство территории (код 12.0.2)	11749	
10.	<b>:ЗУ43</b>	Благоустройство территории (код 12.0.2)	2471	
11.	<b>:ЗУ44</b>	Улично-дорожная сеть (код 12.0.1)	648	
12.	<b>:ЗУ45</b>	Благоустройство территории (код 12.0.2)	4558	
13.	<b>:ЗУ46</b>	Благоустройство территории (код 12.0.2)	2675	

**3. Вид разрешенного использования образуемых земельных участков в соответствии с проектом планировки территории в случаях, предусмотренных Градостроительным кодексом РФ.**

Вид разрешенного использования образуемых земельных участков указан в третьем столбце таблицы 1 и 2.

**4. Целевое назначение лесов, вид (виды) разрешенного использования лесного участка, количественные и качественные характеристики лесного участка, сведения о нахождении лесного участка в границах особо защитных участков лесов (в случае, если подготовка проекта межевания территории осуществляется в целях определения местоположения границ образуемых и (или) изменяемых лесных участков).**

Настоящий проект межевания территории не включает в себя участки лесов, лесничеств, лесопарков, лесных кварталов, лесотаксационных выделов или частей

лесотаксационных выделов, не определяет их количественные и качественные характеристики, не содержит сведений о нахождении лесного участка в границах особо защитных участков лесов.

**5. Сведения о границах территории, применительно к которой осуществляется подготовка проекта межевания, содержащие перечень координат характерных точек таких границ в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости**

**Перечень координат характерных точек таких границ**

*Таблица №.3*

Обозначение (номер) характерных точек границ	Перечень координат характерных точек в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости	
	X	Y
1	543080,75	1372217,05
2	542651,37	1371687,19
3	542456,24	1371822,75
4	542446,35	1371825,53
5	542421,97	1371844,17
6	542410,73	1371864,18
7	542335,60	1371927,54
8	542315,55	1371946,84
9	542295,85	1371960,36
10	542276,59	1371984,62
11	542267,16	1371987,12
12	542259,16	1372080,46
13	542263,83	1372112,85
14	542257,69	1372152,08
15	542266,65	1372202,85
16	542314,24	1372226,30
17	542365,89	1372267,72
18	542385,11	1372296,78
19	542389,08	1372335,81
20	542372,05	1372423,97
21	542386,18	1372433,26
22	542402,47	1372460,74
23	542399,69	1372465,20
24	542382,87	1372494,12
25	542384,27	1372501,05
26	542396,15	1372523,37
27	542428,40	1372539,50
28	542474,77	1372560,52
29	542500,86	1372575,93
30	542574,89	1372583,28
31	542702,71	1372490,55
32	542739,15	1372466,09
33	542789,37	1372429,98

34	542946,17	1372318,83
35	542981,67	1372291,32

## Перечень координат характерных точек образуемых земельных участков

Условный номер земельного участка	Обозначение (номер) характерных точек границ	Перечень координат характерных точек в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости	
		X	Y
1	2	3	4
:ЗУ1.1			
	1	542736,82	1372174,11
	2	542736,82	1372227,29
	3	542758,74	1372227,29
	4	542846,47	1372287,34
	5	542858,89	1372304,94
	6	542889,06	1372283,66
	7	542860,92	1372255,29
	8	542835,51	1372232,98
	9	542810,10	1372214,19
	10	542779,31	1372195,30
	11	542741,17	1372175,68
:ЗУ1.2			
	1	542758,74	1372227,29
	2	542846,47	1372287,34
	3	542858,89	1372304,94
	4	542749,84	1372381,88
	5	542736,82	1372363,42
	6	542736,82	1372227,29
:ЗУ2.1			
	1	542583,86	1371877,45
	2	542583,86	1371911,89
	3	542651,59	1371911,89
	4	542651,59	1371941,55
	5	542719,32	1371941,55
	6	542719,32	1371877,45
:ЗУ2.2			
	1	542583,86	1371911,89
	2	542583,86	1371974,55
	3	542719,32	1371974,55
	4	542719,32	1371941,55
	5	542651,59	1371941,55
	6	542651,59	1371911,89
:ЗУ3.1			
	1	542719,32	1371992,55

	2	542583,86	1371992,55
	3	542583,86	1372058,33
	4	542675,92	1372058,33
	5	542675,92	1372025,55
	6	542719,32	1372025,55
:3Y3.2			
	1	542583,86	1372058,33
	2	542583,86	1372093,36
	3	542619,41	1372099,41
	4	542634,20	1372102,37
	5	542664,48	1372109,62
	6	542679,13	1372113,70
	7	542719,32	1372126,60
	8	542719,32	1372025,55
	9	542675,92	1372025,55
	10	542675,92	1372058,33
:3Y4.1			
	1	542638,78	1372142,55
	2	542623,45	1372139,15
	3	542583,86	1372131,82
	4	542583,86	1372199,56
	5	542719,32	1372199,56
	6	542719,32	1372167,80
	7	542686,60	1372156,01
	8	542669,12	1372150,57
:3Y4.2			
	1	542583,86	1372199,56
	2	542583,86	1372233,56
	3	542719,32	1372233,56
	4	542719,32	1372199,56
:3Y5.1			
	1	542720,51	1372370,66
	2	542583,86	1372370,66
	3	542583,86	1372403,66
	4	542654,44	1372403,66
	5	542675,88	1372434,05
	6	542735,54	1372391,96
:3Y5.2			
	1	542675,88	1372434,05
	2	542595,87	1372490,50
	3	542583,86	1372473,48
	4	542583,86	1372403,66
	5	542654,44	1372403,66
:3Y6.1			

	1	542411,10	1371992,61
	2	542411,10	1372055,27
	3	542493,45	1372055,27
	4	542493,45	1372025,61
	5	542546,56	1372025,61
	6	542546,56	1371992,61
:3Y6.2			
	1	542411,10	1372055,27
	2	542411,10	1372088,27
	3	542493,38	1372088,27
	4	542509,44	1372088,74
	5	542546,56	1372090,55
	6	542546,56	1372025,61
	7	542493,45	1372025,61
	8	542493,45	1372055,27
:3Y7.1			
	1	542546,56	1372170,02
	2	542546,56	1372125,83
	3	542499,71	1372123,54
	4	542411,10	1372123,54
	5	542411,10	1372170,02
:3Y7.2			
	1	542411,10	1372233,56
	2	542546,56	1372233,56
	3	542546,56	1372170,02
	4	542411,10	1372170,02
:3Y8.1			
	1	542411,10	1372317,66
	2	542411,10	1372352,66
	3	542546,56	1372352,66
	4	542546,56	1372288,00
	5	542478,95	1372288,00
	6	542478,95	1372317,66
:3Y8.2			
	1	542546,56	1372251,56
	2	542411,10	1372251,56
	3	542411,10	1372317,66
	4	542478,95	1372317,66
	5	542478,95	1372288,00
	6	542546,56	1372288,00
:3Y9.1			
	1	542546,56	1372405,85
	2	542546,56	1372370,66
	3	542411,10	1372370,66

	4	542411,10	1372433,18
	5	542413,59	1372446,86
	6	542416,78	1372452,17
	7	542446,48	1372442,72
	8	542446,48	1372405,85
:3Y9.2			
	1	542546,56	1372504,24
	2	542546,56	1372405,85
	3	542446,48	1372405,85
	4	542446,48	1372442,72
	5	542500,53	1372504,24
:3Y10.1			
	1	542392,10	1371937,17
	2	542378,38	1371919,11
	3	542298,92	1371979,47
	4	542297,55	1371981,38
	5	542355,92	1372058,21
	6	542392,10	1372058,21
:3Y10.2			
	1	542355,92	1372058,21
	2	542297,55	1371981,38
	3	542290,08	1371991,80
	4	542288,57	1371997,11
	5	542288,07	1372002,61
	6	542288,07	1372088,27
	7	542355,92	1372088,27
	8	542392,10	1372088,27
	9	542392,10	1372058,21
:3Y11			
	1	542392,10	1372123,54
	2	542289,07	1372123,54
	3	542289,07	1372168,29
	4	542332,13	1372217,68
	5	542392,10	1372217,68
:3Y12			
	1	542767,07	1372146,27
	2	542797,96	1372162,16
	3	542831,38	1372182,66
	4	542859,39	1372203,37
	5	542886,98	1372227,60
	6	542920,55	1372261,44
	7	543005,66	1372201,40
	8	542767,07	1371904,30
	9	542767,07	1372025,14

	10	542767,07	1372066,61
:3Y13			
	1	542583,86	1372251,56
	2	542583,86	1372352,66
	3	542719,32	1372352,66
	4	542719,32	1372251,56
:3Y14			
	1	542546,56	1371974,61
	2	542546,56	1371889,77
	3	542416,99	1371889,77
	4	542393,50	1371907,61
	5	542411,10	1371930,77
	6	542411,10	1371974,61
:3Y15			
	1	542500,53	1372504,24
	2	542446,48	1372442,72
	3	542416,78	1372452,17
	4	542423,78	1372463,83
	5	542480,36	1372528,24
	6	542483,07	1372531,04
	7	542486,05	1372533,57
	8	542489,26	1372535,79
	9	542492,67	1372537,69
	10	542496,25	1372539,25
	11	542499,96	1372540,45
	12	542503,77	1372541,28
	13	542507,65	1372541,74
	14	542508,76	1372541,76
	15	542511,55	1372541,82
	16	542515,44	1372541,52
	17	542519,29	1372540,84
	18	542523,05	1372539,79
	19	542526,69	1372538,38
	20	542530,17	1372536,61
	21	542533,47	1372534,52
	22	542546,56	1372525,29
	23	542546,56	1372504,24
:3Y16.1			
	1	542995,28	1372281,12
	2	543014,77	1372266,50
	3	543004,13	1372251,43
	4	542991,45	1372233,45
	5	542971,56	1372247,49
:3Y16.2			

	1	542976,16	1372295,59
	2	542981,67	1372291,32
	3	542995,28	1372281,12
	4	542971,56	1372247,49
	5	542951,97	1372261,30
:3Y16.3			
	1	542976,16	1372295,59
	2	542951,97	1372261,30
	3	542932,85	1372274,79
	4	542961,66	1372306,83
:3Y17			
	1	542625,63	1372529,47
	2	542608,33	1372504,96
	3	542574,83	1372528,59
	4	542592,12	1372553,11
:3Y18			
	1	542736,82	1372066,61
	2	542736,82	1372132,21
	3	542744,55	1372134,69
	4	542767,07	1372146,27
	5	542767,07	1372066,61
	6	542745,22	1372066,61
:3Y19.1			
	1	542646,53	1371852,45
	2	542646,53	1371811,45
	3	542626,89	1371811,45
	4	542626,89	1371852,45
:3Y19.2			
	1	542626,89	1371811,45
	2	542607,39	1371811,45
	3	542607,39	1371852,45
	4	542626,89	1371852,45
:3Y19.3			
	1	542607,39	1371811,45
	2	542585,48	1371811,45
	3	542582,07	1371812,74
	4	542583,86	1371817,84
	5	542583,86	1371852,45
	6	542607,39	1371852,45
:3Y20.1			
	1	542692,98	1371738,53
	2	542678,32	1371720,44
	3	542649,36	1371743,91
	4	542664,02	1371761,99

:3Y20.2			
	1	542649,36	1371743,91
	2	542622,44	1371765,72
	3	542637,10	1371783,81
	4	542664,02	1371761,99
:3Y20.3			
	1	542678,32	1371720,44
	2	542663,66	1371702,36
	3	542633,97	1371724,92
	4	542649,36	1371743,91
:3Y20.4			
	1	542633,97	1371724,92
	2	542606,37	1371745,88
	3	542622,44	1371765,72
	4	542649,36	1371743,91
:3Y21.1			
	1	542722,99	1371775,56
	2	542707,98	1371757,04
	3	542679,02	1371780,51
	4	542694,03	1371799,03
:3Y21.2			
	1	542652,11	1371802,32
	2	542654,36	1371805,10
	3	542667,11	1371820,84
	4	542694,03	1371799,03
	5	542679,02	1371780,51
:3Y21.3			
	1	542707,98	1371757,04
	2	542692,98	1371738,53
	3	542664,02	1371761,99
	4	542679,02	1371780,51
:3Y21.4			
	1	542664,02	1371761,99
	2	542637,10	1371783,81
	3	542652,11	1371802,32
	4	542679,02	1371780,51
:3Y22.1			
	1	542753,39	1371813,08
	2	542738,14	1371794,26
	3	542709,18	1371817,73
	4	542724,33	1371836,43
:3Y22.2			
	1	542682,27	1371839,54
	2	542692,73	1371852,45

	3	542704,39	1371852,45
	4	542724,33	1371836,43
	5	542709,18	1371817,73
:3Y22.3			
	1	542738,14	1371794,26
	2	542722,99	1371775,56
	3	542694,03	1371799,03
	4	542709,18	1371817,73
:3Y22.4			
	1	542694,03	1371799,03
	2	542667,11	1371820,84
	3	542682,27	1371839,54
	4	542709,18	1371817,73
:3Y23.1			
	1	542606,37	1371745,88
	2	542591,25	1371757,37
	3	542619,78	1371794,93
	4	542636,08	1371782,55
	5	542622,44	1371765,72
:3Y23.2			
	1	542591,25	1371757,37
	2	542574,40	1371770,17
	3	542601,23	1371805,48
	4	542610,52	1371801,97
	5	542619,78	1371794,93
:3Y23.3			
	1	542574,40	1371770,17
	2	542562,78	1371779,00
	3	542576,63	1371797,24
	4	542582,07	1371812,74
	5	542601,23	1371805,48
:3Y24.1			
	1	542910,21	1372291,99
	2	542893,67	1372303,66
	3	542918,31	1372338,58
	4	542938,99	1372323,92
:3Y24.2			
	1	542893,67	1372303,66
	2	542876,19	1372315,99
	3	542900,86	1372350,95
	4	542918,31	1372338,58
:3Y24.3			
	1	542876,19	1372315,99
	2	542857,17	1372329,41

	3	542881,86	1372364,41
	4	542900,86	1372350,95
:3Y25.1			
	1	542857,17	1372329,41
	2	542838,13	1372342,84
	3	542862,86	1372377,89
	4	542881,86	1372364,41
:3Y25.2			
	1	542838,13	1372342,84
	2	542826,99	1372350,70
	3	542851,73	1372385,78
	4	542862,86	1372377,89
:3Y25.3			
	1	542826,99	1372350,70
	2	542808,00	1372364,09
	3	542832,78	1372399,21
	4	542851,73	1372385,78
:3Y26.1			
	1	542808,00	1372364,09
	2	542789,00	1372377,50
	3	542813,80	1372412,66
	4	542832,78	1372399,21
:3Y26.2			
	1	542789,00	1372377,50
	2	542778,09	1372385,20
	3	542802,91	1372420,38
	4	542813,80	1372412,66
:3Y26.3			
	1	542778,09	1372385,20
	2	542759,14	1372398,57
	3	542784,01	1372433,83
	4	542789,37	1372429,98
	5	542802,91	1372420,38
:3Y27.1			
	1	542746,88	1372407,22
	2	542728,60	1372420,11
	3	542753,67	1372455,65
	4	542771,83	1372442,59
:3Y27.2			
	1	542728,60	1372420,11
	2	542717,20	1372428,15
	3	542742,35	1372463,79
	4	542753,67	1372455,65
:3Y27.3			

	1	542717,20	1372428,15
	2	542698,45	1372441,38
	3	542723,36	1372476,69
	4	542739,15	1372466,09
	5	542742,35	1372463,79
:3Y28			
	1	543038,45	1372227,22
	2	543025,77	1372209,24
	3	542991,45	1372233,45
	4	543004,13	1372251,43
:3Y29			
	1	542745,22	1372025,14
	2	542745,22	1372066,61
	3	542767,07	1372066,61
	4	542767,07	1372025,14
:3Y30.1			
	1	542546,56	1371824,94
	2	542545,80	1371822,77
	3	542520,90	1371822,77
	4	542520,90	1371837,77
	5	542501,56	1371837,77
	6	542501,56	1371859,77
	7	542546,56	1371859,77
:3Y30.2			
	1	542546,56	1371889,77
	2	542546,56	1371859,77
	3	542501,56	1371859,77
	4	542486,56	1371859,77
	5	542486,56	1371874,77
	6	542464,56	1371874,77
	7	542464,56	1371889,77
:3Y31.1			
	1	543004,81	1372171,59
	2	543020,40	1372191,00
	3	543045,37	1372173,38
	4	543028,50	1372152,56
:3Y31.2			
	1	542987,96	1372150,61
	2	543004,81	1372171,59
	3	543028,50	1372152,56
	4	543011,55	1372131,66
:3Y31.3			
	1	542970,31	1372128,63
	2	542987,96	1372150,61

	3	543011,55	1372131,66
	4	542993,80	1372109,75
:3Y32.1			
	1	542811,42	1371930,79
	2	542829,52	1371953,32
	3	542852,24	1371935,06
	4	542834,05	1371912,61
:3Y32.2			
	1	542791,22	1371905,63
	2	542811,42	1371930,79
	3	542834,05	1371912,61
	4	542813,74	1371887,55
:3Y32.3			
	1	542774,51	1371884,83
	2	542791,22	1371905,63
	3	542813,74	1371887,55
	4	542796,94	1371866,82
:3Y32.4			
	1	542777,00	1371842,22
	2	542754,69	1371860,15
	3	542774,51	1371884,83
	4	542796,94	1371866,82
:3Y33.1			
	1	542667,11	1371852,45
	2	542692,73	1371852,45
	3	542682,27	1371839,54
	4	542667,11	1371820,84
:3Y33.2			
	1	542646,53	1371811,45
	2	542646,53	1371852,45
	3	542667,11	1371852,45
	4	542667,11	1371820,84
	5	542654,36	1371805,10
:3Y33.3			
	1	542636,08	1371782,55
	2	542619,78	1371794,93
	3	542610,52	1371801,97
	4	542601,23	1371805,48
	5	542585,48	1371811,45
	6	542607,39	1371811,45
	7	542626,89	1371811,45
	8	542646,53	1371811,45
	9	542654,36	1371805,10
	10	542652,11	1371802,32

	11	542637,10	1371783,81
:3Y34			
	1	542289,07	1372123,54
	2	542270,07	1372123,54
	3	542270,07	1372180,79
	4	542305,60	1372213,52
	5	542318,61	1372202,18
	6	542289,07	1372168,29
:3Y35			
	1	542288,07	1372088,27
	2	542270,07	1372088,27
	3	542270,07	1372123,54
	4	542289,07	1372123,54
	5	542392,10	1372123,54
	6	542411,10	1372123,54
	7	542499,71	1372123,54
	8	542546,56	1372125,83
	9	542583,86	1372131,82
	10	542623,45	1372139,15
	11	542638,78	1372142,55
	12	542669,12	1372150,57
	13	542686,60	1372156,01
	14	542716,57	1372166,81
	15	542719,32	1372167,80
	16	542736,82	1372174,11
	17	542741,17	1372175,68
	18	542779,31	1372195,30
	19	542810,10	1372214,19
	20	542835,51	1372232,98
	21	542860,92	1372255,29
	22	542889,06	1372283,66
	23	542902,63	1372297,34
	24	542910,21	1372291,99
	25	542938,99	1372323,92
	26	542946,17	1372318,83
	27	542961,66	1372306,83
	28	542932,85	1372274,79
	29	542920,55	1372261,44
	30	542886,98	1372227,60
	31	542859,39	1372203,37
	32	542831,38	1372182,66
	33	542797,96	1372162,16
	34	542767,07	1372146,27
	35	542744,55	1372134,69

	36	542736,82	1372132,21
	37	542719,32	1372126,60
	38	542679,13	1372113,70
	39	542664,48	1372109,62
	40	542634,20	1372102,37
	41	542619,41	1372099,41
	42	542583,86	1372093,36
	43	542546,56	1372090,55
	44	542509,60	1372088,74
	45	542493,44	1372088,27
	46	542411,10	1372088,27
	47	542392,10	1372088,27
:ЗУ36			
контур 1			
	1	542719,32	1371877,45
	2	542583,86	1371877,45
	3	542583,86	1371911,89
	4	542583,86	1371974,55
	5	542719,32	1371974,55
	6	542719,32	1371941,55
контур 2			
	7	542533,09	1371801,56
	8	542416,99	1371889,77
	9	542393,50	1371907,61
	10	542411,10	1371930,77
	11	542411,10	1371974,61
	12	542546,56	1371974,61
	13	542546,56	1371889,77
	14	542546,56	1371859,77
	15	542546,56	1371824,94
	16	542545,80	1371822,77
	17	542542,87	1371814,43
контур 3			
	18	542651,37	1371687,19
	19	542613,71	1371713,35
	20	542615,88	1371716,05
	21	542328,39	1371934,48
	22	542324,65	1371938,08
	23	542324,65	1371938,08
	24	542315,55	1371946,84
	25	542295,85	1371960,36
	26	542276,59	1371984,62
	27	542270,07	1371986,35
	28	542270,07	1372088,27

	29	542288,07	1372088,27
	30	542288,07	1372002,61
	31	542288,57	1371997,11
	32	542290,08	1371991,80
	33	542297,55	1371981,38
	34	542298,92	1371979,47
	35	542378,38	1371919,11
	36	542392,10	1371937,17
	37	542392,10	1372058,21
	38	542392,10	1372088,27
	39	542411,10	1372088,27
	40	542411,10	1372055,27
	41	542411,10	1371992,61
	42	542546,56	1371992,61
	43	542546,56	1372025,61
	44	542546,56	1372090,55
	45	542583,86	1372093,36
	46	542583,86	1372058,33
	47	542583,86	1371992,55
	48	542719,32	1371992,55
	49	542719,32	1372025,55
	50	542719,32	1372126,60
	51	542736,82	1372132,21
	52	542736,82	1372066,61
	53	542736,82	1371874,50
	54	542740,65	1371871,42
	55	542767,07	1371904,30
	56	543005,66	1372201,40
	57	542920,55	1372261,44
	58	542932,85	1372274,79
	59	542951,97	1372261,30
	60	542971,56	1372247,49
	61	542991,45	1372233,45
	62	543025,77	1372209,24
	63	543056,73	1372187,40
	64	543045,37	1372173,38
	65	543020,40	1372191,00
	66	543004,81	1372171,59
	67	542987,96	1372150,61
	68	542970,31	1372128,63
	69	542829,52	1371953,32
	70	542811,42	1371930,79
	71	542791,22	1371905,63
	72	542774,51	1371884,83

	73	542754,69	1371860,15
	74	542777,00	1371842,22
	75	542765,99	1371828,62
	76	542723,88	1371862,45
	77	542583,86	1371862,45
	78	542583,86	1371852,45
	79	542583,86	1371817,84
	80	542582,07	1371812,74
	81	542576,63	1371797,24
	82	542562,78	1371779,00
	83	542574,40	1371770,17
	84	542591,25	1371757,37
	85	542606,37	1371745,88
	86	542633,97	1371724,92
	87	542663,66	1371702,36
:ЗУ37			
контур 1			
	1	542411,10	1372370,66
	2	542411,10	1372433,18
	3	542413,59	1372446,86
	4	542416,78	1372452,17
	5	542423,78	1372463,83
	6	542480,36	1372528,24
	7	542483,07	1372531,04
	8	542486,05	1372533,57
	9	542489,26	1372535,79
	10	542492,67	1372537,69
	11	542496,25	1372539,25
	12	542499,96	1372540,45
	13	542503,77	1372541,28
	14	542507,65	1372541,74
	15	542508,76	1372541,76
	16	542511,55	1372541,82
	17	542515,44	1372541,52
	18	542519,29	1372540,84
	19	542523,05	1372539,79
	20	542526,69	1372538,38
	21	542530,17	1372536,61
	22	542533,47	1372534,52
	23	542546,56	1372525,29
	24	542546,56	1372504,24
	25	542546,56	1372405,85
	26	542546,56	1372370,66
контур 2			

	27	542411,10	1372251,56
	28	542411,10	1372317,66
	29	542411,10	1372352,66
	30	542478,95	1372352,66
	31	542546,56	1372352,66
	32	542546,56	1372288,00
	33	542546,56	1372251,56
	34	542478,95	1372251,56
контур 3			
	35	542583,86	1372251,56
	36	542583,86	1372352,66
	37	542719,32	1372352,66
	38	542719,32	1372251,56
контур 4			
	39	542583,86	1372403,66
	40	542583,86	1372473,48
	41	542595,87	1372490,50
	42	542675,88	1372434,05
	43	542735,54	1372391,96
	44	542720,51	1372370,66
	45	542583,86	1372370,66
контур 5			
	46	542411,10	1372123,54
	47	542392,10	1372123,54
	48	542392,10	1372217,68
	49	542392,10	1372443,25
	50	542402,47	1372460,74
	51	542399,69	1372465,20
	52	542466,39	1372541,12
	53	542470,07	1372544,93
	54	542474,46	1372548,65
	55	542479,20	1372551,93
	56	542484,23	1372554,74
	57	542489,51	1372557,04
	58	542494,99	1372558,81
	59	542500,62	1372560,04
	60	542506,34	1372560,72
	61	542512,10	1372560,84
	62	542517,84	1372560,39
	63	542523,51	1372559,39
	64	542529,06	1372557,84
	65	542534,43	1372555,75
	66	542539,57	1372553,15
	67	542541,56	1372551,89

	68	542544,04	1372550,32
	69	542557,64	1372540,72
	70	542574,83	1372528,59
	71	542608,33	1372504,96
	72	542698,45	1372441,38
	73	542717,20	1372428,15
	74	542728,01	1372420,53
	75	542746,88	1372407,22
	76	542759,14	1372398,57
	77	542778,09	1372385,20
	78	542789,00	1372377,50
	79	542808,00	1372364,09
	80	542827,07	1372350,64
	81	542838,05	1372342,90
	82	542857,17	1372329,41
	83	542876,28	1372315,93
	84	542887,26	1372308,18
	85	542902,63	1372297,34
	86	542889,06	1372283,66
	87	542858,89	1372304,94
	88	542749,84	1372381,88
	89	542736,82	1372363,42
	90	542736,82	1372227,29
	91	542736,82	1372174,11
	92	542719,32	1372167,80
	93	542719,32	1372199,56
	94	542719,32	1372233,56
	95	542583,86	1372233,56
	96	542583,86	1372131,82
	97	542546,56	1372125,83
	98	542546,56	1372170,02
	99	542546,56	1372233,56
	100	542411,10	1372233,56
	101	542411,10	1372170,02
:3Y38			
	1	543056,73	1372187,40
	2	543025,77	1372209,24
	3	543038,45	1372227,22
	4	543004,13	1372251,43
	5	543014,77	1372266,50
	6	543080,75	1372217,05
:3Y39			
	1	542829,52	1371953,32
	2	542970,31	1372128,63

	3	542993,80	1372109,75
	4	542852,24	1371935,06
:3Y40			
	1	542421,97	1371844,17
	2	542410,73	1371864,18
	3	542335,59	1371927,55
	4	542328,39	1371934,48
	5	542615,88	1371716,05
	6	542613,71	1371713,35
	7	542456,24	1371822,75
	8	542446,35	1371825,53
:3Y41			
	1	542270,07	1372088,27
	2	542270,07	1371986,35
	3	542267,16	1371987,12
	4	542259,16	1372080,46
	5	542263,83	1372112,85
	6	542257,69	1372152,08
	7	542266,65	1372202,85
	8	542314,24	1372226,30
	9	542365,89	1372267,72
	10	542385,11	1372296,78
	11	542389,08	1372335,81
	12	542372,05	1372423,97
	13	542386,18	1372433,26
	14	542392,10	1372443,25
	15	542392,10	1372217,68
	16	542332,13	1372217,68
	17	542318,61	1372202,18
	18	542305,60	1372213,52
	19	542270,07	1372180,79
	20	542270,07	1372123,54
:3Y42			
	1	542723,36	1372476,69
	2	542698,45	1372441,38
	3	542608,33	1372504,96
	4	542625,63	1372529,47
	5	542592,12	1372553,11
	6	542574,83	1372528,59
	7	542557,64	1372540,72
	8	542544,04	1372550,32
	9	542541,56	1372551,89
	10	542539,57	1372553,15
	11	542534,43	1372555,75

	12	542529,06	1372557,84
	13	542523,51	1372559,39
	14	542517,84	1372560,39
	15	542512,10	1372560,84
	16	542506,34	1372560,72
	17	542500,62	1372560,04
	18	542494,99	1372558,81
	19	542489,51	1372557,04
	20	542484,23	1372554,74
	21	542479,20	1372551,93
	22	542474,46	1372548,65
	23	542470,07	1372544,93
	24	542466,39	1372541,12
	25	542399,69	1372465,20
	26	542382,87	1372494,12
	27	542384,27	1372501,05
	28	542396,15	1372523,37
	29	542428,40	1372539,50
	30	542474,77	1372560,52
	31	542500,86	1372575,93
	32	542574,89	1372583,28
	33	542702,71	1372490,55
:3Y43			
	1	542723,88	1371862,45
	2	542765,99	1371828,62
	3	542753,39	1371813,08
	4	542724,33	1371836,43
	5	542704,39	1371852,45
	6	542692,73	1371852,45
	7	542667,11	1371852,45
	8	542646,53	1371852,45
	9	542626,89	1371852,45
	10	542607,39	1371852,45
	11	542583,86	1371852,45
	12	542583,86	1371862,45
:3Y44			
	1	542784,01	1372433,83
	2	542759,14	1372398,57
	3	542746,88	1372407,22
	4	542771,83	1372442,59
:3Y45			
	1	542740,65	1371871,42
	2	542736,82	1371874,50
	3	542736,82	1372066,61

	4	542745,22	1372066,61
	5	542745,22	1372025,14
	6	542767,07	1372025,14
	7	542767,07	1371904,30
:3Y46			
	1	542533,09	1371801,56
	2	542416,99	1371889,77
	3	542464,56	1371889,77
	4	542464,56	1371874,77
	5	542486,56	1371874,77
	6	542486,56	1371859,77
	7	542501,56	1371859,77
	8	542501,56	1371837,77
	9	542520,90	1371837,77
	10	542520,90	1371822,77
	11	542545,80	1371822,77
	12	542542,87	1371814,43

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

**Раздел 3**

**МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ  
ГРАФИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ**

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

**Раздел 3**

**МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ  
ТЕКСТОВАЯ ЧАСТЬ**

# Содержание

## В ВЕДЕНИЕ

- 1.ОБОСНОВАНИЕ ОПРЕДЕЛЕНИЯ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ГРАНИЦ ОБРАЗУЕМОГО ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА С УЧЕТОМ СОБЛЮДЕНИЯ ТРЕБОВАНИЙ К ОБРАЗУЕМЫМ ЗЕМЕЛЬНЫМ УЧАСТКАМ, В ТОМ ЧИСЛЕ ТРЕБОВАНИЙ К ПРЕДЕЛЬНЫМ (МИНИМАЛЬНЫМ И (ИЛИ) МАКСИМАЛЬНЫМ) РАЗМЕРАМ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ
2. ОБОСНОВАНИЕ СПОСОБА ОБРАЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ
3. ОБОСНОВАНИЕ ОПРЕДЕЛЕНИЯ РАЗМЕРОВ ОБРАЗУЕМЫХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ
4. ОБОСНОВАНИЕ ОПРЕДЕЛЕНИЯ ГРАНИЦ ПУБЛИЧНОГО СЕРВИТУТА, ПОДЛЕЖАЩЕГО УСТАНОВЛЕНИЮ В СООТВЕТСТВИИ С ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВОМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

## ВВЕДЕНИЕ

Подготовка документации по планировке территории (проекта планировки территории с проектом межевания в его составе) территории комплексного развития общей площадью 42,5 га в г. Тимашевске, микрорайон Западный,

Тимашевского городского поселения Тимашевского района Краснодарского края осуществляется в целях обеспечения устойчивого развития территории на основании положений Генерального плана г. Тимашевск (в редакции Решения № 102 от 06.10.2021 г. Совета Тимашевского городского поселения, Тимашевского района, в том числе:

- выделения элементов планировочной структуры;
- установления красных линий;
- установления границ территорий общего пользования;
- установления зон планируемого размещения объектов капитального строительства;
- определения характеристик и очередности планируемого развития территории.
- определения границ образуемых и изменяемых земельных участков.

Решение о подготовке документации принято собственником земельных участков самостоятельно на основании Договора о комплексном развитии территории общей площадью 42,5 га, заключённого между Администрацией Тимашевского городского поселения Тимашевского района и обществом с ограниченной ответственностью «Патриот-К» от 25.03.2024 г.

Подготовка документации, осуществляется на основании Технического задания ООО «Патриот-К».

Подготовка графической части документации по планировке территории оформляется:

- в соответствии с системой координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости (МСК–23);
- с использованием цифровых топографических карт и цифровых топографических планов.

Документация проекта планировки территории с проектом межевания в его составе выполнена с учётом требований и положений:

- Статьи 41-43, 45- 47 Градостроительного кодекса РФ;
- Земельного кодекса РФ;
- ФЗ от 25.06.2002 №-ФЗ «Об объектах культурного наследия народов Российской Федерации»;
- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно- защитные зоны и санитарная классификация предприятий. Сооружений и иных объектов»;
- СП 396.1325800.2018 «Улицы и дороги населенных пунктов. Правила градостроительного проектирования»;
- СП 42.13330.2016 (Актуализированная редакция) «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;
- СП 104.13330.2016 «Инженерная защита территории от затопления и подтопления» ;

- Приказ Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 25.04.2017 № 738/пр. «Виды элементов планировочной структуры»;
- Приказ Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 25.04.2017 № 739/пр «Требования к цифровым топографическим картам и цифровым топографическим планам, используемым при подготовке графической части документации по планировке территории»;
- Приказа Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 25.04.2017 № 740/пр; «Требования к схеме вертикальной планировки, инженерной подготовки и инженерной защиты территории, входящей в состав материалов по обоснованию проекта планировки территории»;
- Приказа федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10.11. 2020 года N П/0412 «Об утверждении классификатора видов разрешённого использования земельных участков»;
- Приказ Департамента по архитектуре и градостроительству Краснодарского края от 16.04. 2015г. № 78 «Об утверждении нормативов градостроительного проектирования Краснодарского края»( с изменениями на 31.08. 2023 г. приказ № 129);
- Схема территориального планирования Краснодарского края, утверждена Постановлением администрации Краснодарского края от 10.05.2011г.№ 438 (с изменениями на 30.12.2022г);
- Генеральный план Тимашевского городского поселения (в редакции Решения Совета Тимашевского городского поселения № 102 от 6.10.2021г;
- Правила землепользования и застройки Тимашевского городского поселения (в редакции Решения Совета Тимашевского городского поселения ,Тимашевского района № 240 от 30.11.2023г);
- Местные нормативы градостроительного проектирования Тимашевского городского поселения, Тимашевского района Краснодарского края (в редакции Решения Совета Тимашевского городского поселения , Тимашевского района № 141от 08.04.2022 г)

## **1. ОБОСНОВАНИЕ ОПРЕДЕЛЕНИЯ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ГРАНИЦ ОБРАЗУЕМОГО ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА С УЧЕТОМ СОБЛЮДЕНИЯ ТРЕБОВАНИЙ К ОБРАЗУЕМЫМ ЗЕМЕЛЬНЫМ УЧАСТКАМ, В ТОМ ЧИСЛЕ ТРЕБОВАНИЙ К ПРЕДЕЛЬНЫМ (МИНИМАЛЬНЫМ И (ИЛИ) МАКСИМАЛЬНЫМ) РАЗМЕРАМ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ**

В планировочной структуре города Тимашевска проектируемая территория расположена в зонах перспективного жилищного строительства. В административном отношении территория является частью проектируемого Западного жилого района, предназначенного для комплексного освоения в целях жилищного строительства, расположенного в западной части города Тимашевск, Тимашевского района Краснодарского края.

Территория свободна от застройки и магистральных инженерных коммуникаций. Проектируемая территория имеет связь с центральной частью города через ул.Заводская. Транспортная связь с пригородной зоной осуществляется через ул. 50 лет октября и ул.Шевченко

Территория комплексного развития общей площадью 42,5 га., расположена на землях Тимашевского городского поселения.

## **2. ОБОСНОВАНИЕ СПОСОБА ОБРАЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА**

Земельные участки образуются следующими способами:

Образование из земель неразграниченной гос.собственности

## **3. ОБОСНОВАНИЕ ОПРЕДЕЛЕНИЯ РАЗМЕРОВ ОБРАЗУЕМОГО ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА**

Размеры образуемых земельных участков регламентируются Градостроительными регламентами, установленными для территориальной зоны Правилами землепользования и застройки территории .

Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Код вида разрешенного использования земельного участка	Описание вида разрешенного использования земельного участка	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
1	2	3	
Малозэтажная	2.1.1	Размещение	1. Минимальный размер земельного

<p>многоквартирная жилая застройка</p>		<p>малозэтажных 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>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 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) 3. В случае образования земельного участка под существующим объектом капитального строительства (объект введен 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>Средне этажная жилая застройка</p>	<p>2.5</p>	<p>Размещение многоквартирных домов этажностью не выше восьми этажей; благоустройство и озеленение; размещение подземных гаражей и автостоянок; обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха;</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 участка – 30 м; Максимальная этажность здания – 8; Максимальная высота здания –32 м; Максимальный процент застройки в</p>

		<p>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</p>	<p>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».</p>
Хранение автотранспорта	2.7.1	<p>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</p>	<p>1. 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.  2. Параметры принимать согласно статьи 3 раздела 3 части 1 Правил «Требования к архитектурно-градостроительному облику объекта капитального строительства».</p>
Размещение гаражей для собственных нужд	2.7.2	<p>Размещение для собственных нужд отдельно стоящих гаражей и (или) гаражей, блокированных общими стенами с другими гаражами в одном ряду, имеющих общие с ними крышу, фундамент и коммуникации</p>	<p>1. Минимальный размер земельного участка – 12 кв. м;  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.  2. Параметры принимать согласно статьи 3</p>

			раздела 3 части 1 Правил «Требования к архитектурно-градостроительному облику объекта капитального строительства».
Предоставление коммунальных услуг	3.1.1	Размещение зданий и сооружений, обеспечивающих поставку воды, тепла, электричества, газа, отвод канализационных стоков, очистку и уборку объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, сооружений, необходимых для сбора и плавки снега)	<p>Минимальный размер земельного участка – 1 кв. м;</p> <p>Максимальный размер земельного участка – 1500 кв. м;</p> <p>Минимальная ширина земельного участка – 1 м;</p> <p>Максимальная высота здания, сооружения – 32 м.</p>

<p>Бытовое обслуживание(У)</p>	<p>3.3</p>	<p>Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, химчистки, похоронные бюро)</p>	<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</p>
<p>Амбулаторно-поликлиническое обслуживание(У)</p>	<p>3.4.1</p>	<p>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>	<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 (У)	3.5.1	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для просвещения, дошкольного, начального и среднего общего образования (детские ясли, детские сады, школы, лицеи, гимназии, художественные, музыкальные школы, образовательные кружки и иные организации, осуществляющие деятельность по воспитанию, образованию и просвещению, в том числе зданий, спортивных сооружений, предназначенных для занятия обучающихся физической культурой и спортом)	<p>1. Минимальный размер земельного участка – 1000 кв. м;  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 религиозных обрядов (У)	3.7.1	Размещение зданий и сооружений, предназначенных для совершения религиозных обрядов и церемоний (в том числе церкви, соборы, храмы, часовни, мечети, моленные дома, синагоги)	<p>1. Минимальный размер земельного участка – 1000 кв. м;  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.</p>
Деловое управление	4.1	Размещение объектов капитального строительства с целью: размещения объектов управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, а также с целью	<p>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</p>

		<p>обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент их совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности)</p>	<p>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».</p>
Магазины (У)	4.4	<p>Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м</p>	<p>1. Минимальный размер земельного участка – 150 кв. м;  Максимальный размер земельного участка – 800 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-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</p>

			<p>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>
Обеспечение занятий спортом в помещениях	5.1.2	Размещение спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов, физкультурно-оздоровительных комплексов в зданиях и сооружениях	<p>1. Минимальный размер земельного участка – 1000 кв. м;  Максимальный размер земельного участка – 5000 кв. м;  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 <math>\geq</math> 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. <math>\geq</math> 5 м.</p> <p>2. 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	Размещение площадок для занятия спортом и физкультурой на открытом воздухе (физкультурные площадки, беговые дорожки, поля для спортивной игры)	<p>Минимальный размер земельного участка – 100 кв. м;  Максимальный размер земельного участка – 3000 кв. м;</p>
Улично-дорожная сеть	12.0.1	Размещение объектов улично-дорожной сети: автомобильных дорог, трамвайных путей и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, бульваров, площадей, проездов, велодорожек и объектов велотранспортной и инженерной инфраструктуры;	<p>Действие градостроительного регламента не распространяется в границах территорий общего пользования.</p>

		<p>размещение придорожных стоянок (парковок) транспортных средств в границах городских улиц и дорог, за исключением предусмотренных видами разрешенного использования с кодами 2.7.1, 4.9, 7.2.3 Классификатора, а также некапитальных сооружений, предназначенных для охраны транспортных средств</p>	
<p>Благоустройство территории</p>	<p>12.0.2</p>	<p>Размещение декоративных, технических, планировочных, конструктивных устройств, элементов озеленения, различных видов оборудования и оформления, малых архитектурных форм, некапитальных нестационарных строений и сооружений, информационных щитов и указателей, применяемых как составные части благоустройства территории, общественных туалетов</p>	<p>Действие градостроительного регламента не распространяется в границах территорий общего пользования.</p>

#### **4. ОБОСНОВАНИЕ ОПРЕДЕЛЕНИЯ ГРАНИЦ ПУБЛИЧНОГО СЕРВИТУТА, ПОДЛЕЖАЩЕГО УСТАНОВЛЕНИЮ В СООТВЕТСТВИИ С ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВОМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

Проектом предусмотрена установка шести публичных сервитутов, для обеспечения проезда к земельным участкам.

## Перечень координат характерных точек образуемых частей земельных участков

Условный номер земельного участка	Обозначение (номер) характерных точек границ	Перечень координат характерных точек в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости	
		X	Y
1	2	3	4
:ЗУ20.2:чзу1			
	1	542639,73	1371779,10
	2	542626,33	1371762,57
	3	542622,44	1371765,72
	4	542637,10	1371783,81
	5	542664,02	1371761,99
	6	542662,76	1371760,44
:ЗУ20.4:чзу1			
	1	542626,33	1371762,57
	2	542610,35	1371742,86
	3	542606,37	1371745,88
	4	542622,44	1371765,72
:ЗУ21.2:чзу1			
	1	542667,11	1371820,84
	2	542682,27	1371839,54
	3	542686,15	1371836,39
	4	542672,26	1371819,25
	5	542695,29	1371800,58
	6	542694,03	1371799,03
:ЗУ21.4:чзу1			
	1	542637,10	1371783,81
	2	542652,11	1371802,32
	3	542655,99	1371799,18
	4	542642,24	1371782,21
	5	542665,27	1371763,55
	6	542664,02	1371761,99
:ЗУ22.2:чзу1			
	1	542682,27	1371839,54
	2	542692,73	1371852,45
	3	542699,16	1371852,45
	4	542686,15	1371836,39
:ЗУ22.4:чзу1			
	1	542667,11	1371820,84
	2	542682,27	1371839,54
	3	542686,15	1371836,39

	4	542672,26	1371819,25
	5	542695,29	1371800,58
	6	542694,03	1371799,03