

ООО "Арт-Проект"

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

«Проект планировки и межевания территории площадью 12,12 га
в границах кадастрового квартала 23:31:0307019
Индустриального микрорайона в Тимашевском городском поселении
Тимашевского района Краснодарского края»

22-08-2024.ППМ-МО

ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ И МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

Материалы по обоснованию

Том II

2024 г.

г. Краснодар

ООО "Арт-Проект"

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

«Проект планировки и межевания территории площадью 12,12 га в границах кадастрового квартала 23:31:0307019 Индустриального микрорайона в Тимашевском городском поселении Тимашевского района Краснодарского края»

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

2024 г.

г. Краснодар

СОСТАВ ПРОЕКТА

Обозначение разделов	Наименование	Примечание
22-08-2024.ППМ-04	ТОМ I Основная (утверждаемая) часть	
22-08-2024.ППМ-04-ТЧ	Текстовая часть	
22-08-2024.ППМ-04-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	

Согласовано			
Взам. инв. №			
Подп. и дата			
Инв. № подл.			

						22-08-2024.ППМ-СП		
Изм.	Кол.уч.	Лист	№	Подпись	Дата	Состав проекта		
Разработал								
ГАП	Аванесян А. Е.				10.24			
Исполнитель	Тарасов А. Н.				10.24			
Н.контр.								
						Стадия	Лист	Листов
						П	1	1
						ООО "Арт-Проект" № 024-2009-2317037620-П-2		

СОДЕРЖАНИЕ ТОМА II

Обозначение разделов	Наименование	Примечание
	Титульный лист	Стр. 1
22-08-2024.ППМ-СП	Состав проекта	Стр. 2
22-08-2024.ППМ-МО-ТЧ-СТ	Содержание Тома II	Стр. 3
Текстовая часть		
22-08-2024.ППМ-МО-ТЧ	Раздел 1. Анализ территории проекта планировки территории	Стр. 4
22-08-2024.ППМ-МО-ТЧ	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	Стр. 33
22-08-2024.ППМ-МО-ТЧ	Раздел 3. Обоснование определения границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства	Стр. 37
22-08-2024.ППМ-МО-ТЧ	Раздел 4. Обоснование соответствия планируемых параметров расчетным показателям, местоположения и назначения объектов регионального значения, объектов местного значения норматива градостроительного проектирования и требованиям градостроительных регламентов	Стр. 39
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	Стр. 45
22-08-2024.ППМ-МО-ТЧ	Раздел 6. Перечень мероприятий по охране окружающей среды	Стр. 50
22-08-2024.ППТ-МО-ТЧ	Раздел 7: Вертикальная планировка территории	Стр. 53
22-08-2024.ППМ-МО-ТЧ	Раздел 8: Обоснование очередности планируемого развития территории.	Стр. 55
22-08-2024.ППМ-МО-ТЧ	Раздел 9. Положения о характеристиках проекта межевания, содержащие сведения об основаниях, исходных материалах, сведения о характеристиках элементов планировочной структуры земельных участков.	Стр. 56
Графическая часть		
22-08-2024.ППМ-МО-ГЧ	Чертеж планировки территории. Схема размещения проектируемой территории в структуре поселения. М 1:10000	Стр. 59
22-08-2024.ППМ-МО-ГЧ	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	Стр. 60

22-08-2024.ППМ-МО-ГЧ	Чертеж планировки территории. Схема границ зон с особыми условиями использования территории. М 1:1000	Стр. 61
22-08-2024.ППМ-МО-ГЧ	Варианты планировочных и объемно-пространственных решений застройки территории в соответствии с проектом планировки территории.	Стр. 62-70
22-08-2024.ППМ-МО-ГЧ	Схема обеспечения социальной инфраструктурой (М 1: 2500)	Стр. 71
22-08-2024.ППМ-МО-ГЧ	Схема организации движения транспорта (включая транспорт общего пользования) и пешеходов, отражающая местоположение объектов транспортной инфраструктуры и учитывающая существующие и прогнозные потребности в транспортном обеспечении на территории. Схема организации улично-дорожной сети.	Стр. 72
22-08-2024.ППМ-МО-ГЧ	Чертеж планировки территории. Схема поперечного профиля улицы. М 1:100	Стр. 73
22-08-2024.ППМ-МО-ГЧ	Чертеж планировки территории. Схема вертикальной планировки и инженерной подготовки территории. М 1:1000	Стр. 74
22-08-2024.ППМ-МО-ГЧ	Чертеж межевания территории: границы земельных участков: границы планируемых, существующих и ликвидируемых земельных участков, красные линии, линии отступа от красных линий и границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий и сооружений (М 1:1000)	Стр. 75-84

СОКРАЩЕНИЯ

ГрК РФ – Градостроительный кодекс Российской Федерации;

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

РФ – Российская Федерация;

СП – Свод правил;

СНиП – Строительные нормы и правила.

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

ОО – общеобразовательная организация

ДОО – дошкольная образовательная организация

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

РНГП – Нормативы градостроительного проектирования Краснодарского края от 16.04.2015 № 78, в редакции от 26.02.2024 г.

Изм.	Кол.уч.	Лист	№	Подпись	Дата	22-08-2024.ППМ-МО-ТЧ-СТ			
Разработал						Содержание Тома II	Стадия	Лист	Листов
ГАП		Аванесян А. Е.			10.24		П	1	1
Исполнитель		Тарасов А. Н.			10.24		ООО "Арт-Проект"		
Н.контр.							№ 024-2009-2317037620-П-2		

ТЕКСТОВАЯ ЧАСТЬ МАТЕРИАЛОВ ПО ОБОСНОВАНИЮ.

ВВЕДЕНИЕ.

В соответствии со ст. 41 Градостроительного кодекса РФ (далее – ГК 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 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, утвержденные 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 «Краснодарстат» 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.

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-ти этажная и 3-х 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.

						22-08-2024.ППМ-МО-ТЧ			
Изм.	Кол.уч.	Лист	№	Подпись	Дата				
Разработал	ГАП	Аванесян А. Е.			10.24	Пояснительная записка	Стадия	Лист	Листов
Исполнитель	Н.контр.	Тарасов А. Н.			10.24		П	1	55
							ООО "Арт-Проект" № 024-2009-2317037620-П-2		

Согласовано
Взам. инв. №
Подп. и дата
Инв. № подл.

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 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 определен 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 теплую - осень. Порывы западных и южных циклонов нарушают такую погоду сильными ливневыми осадками.

Таблица 1 - Средние и экстремальные значения температуры воздуха, °C

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, °C	-23
Температура воздуха наиболее холодных суток обеспеченностью 0,92, °C	-20
Температура воздуха наиболее холодной пятидневки обеспеченностью 0,98, °C	-18
Температура воздуха наиболее холодной пятидневки обеспеченностью 0,92, °C	-15
Температура воздуха обеспеченностью 0,94 (соответствует температуре воздуха наиболее холодного периода), °C	-3
Абсолютная минимальная температура воздуха, °C	-36
Средняя суточная амплитуда температуры воздуха наиболее холодного месяца, °C	7,1
Продолжительность периода со среднесуточной температурой воздуха ниже 0°C, дни/средняя температура	31/0,0
Продолжительность периода со среднесуточной температурой воздуха ниже 8°C, дни/средняя температура периода	146/2,7
Продолжительность периода со средней суточной температурой воздуха ниже 10°C, 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 °C	2,6

Таблица 2б - Климатические параметры теплого периода года, °C

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

Согласовано
Взам. инв. №
Подп. и дата
Инв. № подл.

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

22-08-2024.ППМ-МО-ТЧ

Средняя месячная относительная влажность воздуха в 15 ч наиболее теплого месяца, %	45
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 4-6.

Таблица 3 - Снеговая нагрузка

Снеговой район	Вес снегового покрова	Примечание
II	1,0кПа (100 кг/м2)	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 2з 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

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 так же 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 так же 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-ти этажные многоквартирные жилые дома с вкраплением многоквартирных 3-х 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);
- 3) зона транспортной инфраструктуры (Т-1);
- 4) зона инженерной инфраструктуры (И-1);
- 5) зона озелененных территорий общего пользования (ОП-1);

Согласовано
Взам. инв. №
Подп. и дата
Инв. № подл.

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	22-08-2024.ППМ-МО-ТЧ	Лист
							3

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:

Таблица №10

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	0	Размещение жилого дома (отдельно стоящего здания количеством надземных этажей не более чем три, высотой не более двадцати метров, которое состоит из 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	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; 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.

Согласовано
Взам. инв. №
Подп. и дата
Инв. № подл.

Согласовано
Взам. инв. №
Подп. и дата
Инв. № подл.

				<p>минимальный отступ зданий, строений и сооружений от границы земельного участка со стороны улиц, проездов, переулков и т. д. – 3 м.</p> <p>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;</p> <p>минимальный отступ зданий, строений и сооружений от границы земельного участка со стороны улиц – 5 м.; проездов, переулков и т.д. – 3 м.</p> <p>Максимальное количество объектов индивидуального 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.</p> <p>4. Параметры принимать согласно статьи 3 раздела 3 части 1 Правил «Требования к архитектурно-градостроительному облику объекта капитального строительства».</p>
Малозэтажная многоквартирная жилая застройка	2.1.1	У	<p>Размещение 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 малозэтажного многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в малозэтажном 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.</p> <p>2. Действие градостроительного регламента, в части минимальной</p>

				<p>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> <p>3. В случае образования земельного участка под существующим объектом капитального строительства (объект введен в эксплуатацию) минимальная площадь - не подлежит установлению</p> <p>Параметры принимать согласно статьи 3 раздела 3 части 1 Правил «Требования к архитектурно-градостроительному облику объекта капитального строительства».</p> <p>4. Параметры принимать согласно статьи 3 раздела 3 части 1 Правил «Требования к архитектурно-градостроительному облику объекта капитального строительства».</p>
Блокированная жилая застройка	2.3	0	<p>Размещение жилого дома, имеющего одну или несколько общих стен с соседними жилыми домами (количество 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 деревьев, овощных и ягодных культур; размещение гаражей для собственных нужд и иных вспомогательных сооружений; обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха</p>	<p>Минимальный размер земельного участка одного блока - 200 кв. м;</p> <p>Максимальный размер земельного участка - 8000 кв. м;</p> <p>Минимальная ширина земельного участка одного блока - 6 м;</p> <p>Максимальная этажность здания - 3;</p> <p>Максимальная высота здания - 20 м;</p> <p>Предельный коэффициент плотности жилой застройки - 0,7;</p> <p>Максимальный процент застройки в границах земельного участка одного блока - 60 %.</p> <p>Процент застройки подземной части не регламентируется;</p> <p>Минимальный процент озеленения земельного участка одного блока - 15 %;</p> <p>Минимальные отступы от границ крайних земельных участков в блоковой застройке должны быть не менее 3 м.</p> <p>Минимальный отступ зданий, строений и сооружений от границы земельного участка со стороны улиц, проездов, переулков и т.д. - 5 м.</p> <p>Параметры принимать согласно Приложению 3. 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	У	<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;</p> <p>Максимальный размер земельного участка - 250 кв. м;</p> <p>Минимальная ширина земельного участка - 3 м;</p> <p>Максимальная высота здания - 8 м;</p> <p>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>

Согласовано
Взам. инв. №
Подп. и дата
Инв. № подл.

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата

22-08-2024.ППМ-МО-ТЧ

				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	0	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)	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.
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)	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». 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. 3. Параметры принимать согласно статьи 3 раздела 3 части 1 Правил «Требования к архитектурно-градостроительному облику объекта капитального строительства».
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 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)	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

Согласовано	
Взам. инв. №	
Подп. и дата	
Инв. № подл.	

				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-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».
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;

Согласовано	
Взам. инв. №	
Подп. и дата	
Инв. № подл.	

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата

22-08-2024.ППМ-МО-ТЧ

Улично-дорожная сеть	12.0.1	0	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 2.7.1, 4.9, 7.2.3 Классификатора, а также некапитальных сооружений, предназначенных для охраны транспортных средств	1. Действие градостроительного регламента не распространяется в границах территорий общего пользования.
Благоустройство территории	12.0.2	0	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 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 или 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

Согласовано	
Взам. инв. №	
Подп. и дата	
Инв. № подл.	

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата

22-08-2024.ППМ-МО-ТЧ

Лист

9

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;

6) 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 максимальной допустимой высотой ограждения 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;

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, являющимися 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.

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

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

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

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

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

16) 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.

Согласовано
Взам. инв. №
Подп. и дата
Инв. № подл.

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	22-08-2024.ППМ-МО-ТЧ	Лист
							10

17) 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.

18) 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 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 2.3 Градостроительный регламент зоны застройки среднетажными 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, среднетажного, 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 инфраструктуры.

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

Таблица № 3

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

Согласовано
Взам. инв. №
Подп. и дата
Инв. № подл.

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата

22-08-2024.ППМ-МО-ТЧ

<p>Малозэтажная многоквартирная жилая застройка</p>	<p>2.1.1</p>	<p>0</p>	<p>Размещение 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 малозэтажного многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в малозэтажном 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 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>Среднеэтажная жилая застройка</p>	<p>2.5</p>	<p>0</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; 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>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 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.</p>

Согласовано	
Взам. инв. №	
Подп. и дата	
Инв. № подл.	

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата

22-08-2024.ППМ-МО-ТЧ

				<p>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>
Хранение автотранспорта	2.7.1	0	<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 - 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.</p> <p>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	0	<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.</p> <p>2. Параметры принимать согласно статьи 3 раздела 3 части 1 Правил «Требования к архитектурно-градостроительному облику объекта капитального строительства».</p>
Предоставление коммунальных услуг	3.1.1	0	<p>Размещение зданий и сооружений, обеспечивающих поставку воды, тепла, электричества, газа, отвод канализационных стоков, очистку и уборку объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций,</p>	<p>Минимальный размер участка - 1 кв. м; Максимальный размер участка -15000кв. м; Минимальная ширина участка -1 м; Максимальная высота сооружения - 32 м.</p>

Согласовано	
Взам. инв. №	
Подп. и дата	
Инв. № подл.	

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата

22-08-2024.ППМ-МО-ТЧ

			стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, сооружений, необходимых для сбора и 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, 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;</p>

Согласовано	
Взам. инв. №	
Подп. и дата	
Инв. № подл.	

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата

22-08-2024.ППМ-МО-ТЧ

				<p>Минимальный процент озеленения земельного участка - 30 %;</p> <p>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	<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;</p> <p>Максимальный размер земельного участка - 50000 кв. м;</p> <p>Минимальная ширина земельного участка - 20 м;</p> <p>Максимальная этажность здания - 4;</p> <p>Максимальная высота здания - 24 м;</p> <p>Максимальный процент застройки в границах земельного участка - 60 %. Процент застройки подземной части не регламентируется;</p> <p>Минимальный процент озеленения земельного участка - 30 %;</p> <p>Минимальный отступ до границ соседнего земельного участка должны быть не менее 1 м.</p> <p>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	3.7.1	У	<p>Размещение зданий и сооружений, предназначенных для совершения религиозных обрядов и церемоний (в том числе церкви, соборы, храмы, часовни, мечети, молельные дома, синагоги)</p>	<p>1. Минимальный размер земельного участка - 1000 кв. м;</p> <p>Максимальный размер земельного участка - 10000 кв. м;</p> <p>Максимальная этажность здания - 4;</p> <p>Максимальная высота здания - 32 м; Максимальный процент застройки в границах земельного участка - 50 %. Процент застройки подземной части не регламентируется;</p> <p>Минимальный процент озеленения земельного участка - 30 %;</p> <p>Минимальный отступ до границ соседнего земельного участка должны быть не менее 3 м.</p> <p>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	О	<p>Размещение объектов капитального строительства с целью: размещения объектов управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным управлением и</p>	<p>1. Минимальный размер земельного участка - 400 кв. м;</p> <p>Максимальный размер земельного участка - 5000 кв. м;</p> <p>Максимальная этажность здания - 4;</p>

Согласовано	
Взам. инв. №	
Подп. и дата	
Инв. № подл.	

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата

22-08-2024.ППМ-МО-ТЧ

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)

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. - 1м.
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-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

Согласовано
Взам. инв. №
Подп. и дата
Инв. № подл.

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

22-08-2024.ППМ-МО-ТЧ

				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».
Обеспечение занятий спортом в помещениях	5.1.2	0	Размещение спортивных клубов, спортивных бассейнов, физкультурно-оздоровительных комплексов в зданиях и сооружениях	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 - 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	0	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	0	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 2.7.1, 4.9, 7.2.3 Классификатора, а также некапитальных сооружений, предназначенных для охраны транспортных средств	Действие распространяется в границах территорий общего пользования.

Согласовано

Взам. инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата

22-08-2024.ППМ-МО-ТЧ

Лист

17

Благоустройство территории	12.0.2	0	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.

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 максимальной 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) 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

Согласовано	
Взам. инв. №	
Подп. и дата	
Инв. № подл.	

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	22-08-2024.ППМ-МО-ТЧ	Лист
							18

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;

з) 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 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;

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.

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 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.

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.

Согласовано			
Взам. инв. №			
Подп. и дата			
Инв. № подл.			

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата

22-08-2024.ППМ-МО-ТЧ

Лист
19

Таблица № 9

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
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, 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 сооружения, здания - 32 м.

Согласовано

Взам. инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата

22-08-2024.ППМ-МО-ТЧ

Лист

20

Служебные гаражи	4.9	0	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 Классификатора, 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	0	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 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	0	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.

Согласовано				
Взам. инв. №				
Подп. и дата				
Инв. № подл.				

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата

22-08-2024.ППМ-МО-ТЧ

Лист

21

Ремонт автомобилей	4.9.1.4	0	Размещение мастерских, предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей, и прочих объектов дорожного сервиса, а также размещение магазинов сопутствующей торговли	<p>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.</p>
Транспорт	7.0	0	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>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	0	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 2.7.1, 4.9, 7.2.3 классификатора, а также некапитальных сооружений, предназначенных для охраны транспортных средств	<p>Действие градостроительного регламента не распространяется в границах территорий общего пользования.</p>

Согласовано	
Взам. инв. №	
Подп. и дата	
Инв. № подл.	

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата

22-08-2024.ППМ-МО-ТЧ

Лист

22

Благоустройство территории	12.0.2	0	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 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 максимальной 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 участков допускается поднятие уровня земельного участка путем отсыпки грунта выше чем 0,15 м;

6) 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 прогнозируемом уровне воды в зоне затопления и (или) прогнозируемого уровня грунтовых вод в зоне подтопления;

Согласовано	
Взам. инв. №	
Подп. и дата	
Инв. № подл.	

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата

22-08-2024.ППМ-МО-ТЧ

Лист

23

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 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».

Статья 2.10 Градостроительный регламент зон инженерной инфраструктуры

Кодовое обозначение зоны – И-1.

2.10.1. Цель выделения зоны – формирование комплексов объектов инженерной инфраструктуры.

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

Таблица № 10

Основные виды разрешенного использования, условно разрешенные виды использования и вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства для территориальной зоны И1				
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

Согласовано
Взам. инв. №
Подп. и дата
Инв. № подл.

Предоставление коммунальных услуг	3.1.1	0	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	0	Размещение объектов гидроэнергетики, тепловых станций и других электростанций, размещение обслуживающих и вспомогательных для электростанций сооружений (золоотвалов, гидротехнических сооружений); размещение объектов электросетевого хозяйства, за исключением объектов энергетики, размещение которых предусмотрено содержанием вида 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 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	0	Размещение объектов связи, радиовещания, телевидения, включая воздушные радиорелейные, надземные и подземные кабельные линии связи, линии радиорелизации, 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, 3.2.3 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 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	0	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-	Действие градостроительного регламента не распространяется в границах территорий общего пользования.

Согласовано	
Взам. инв. №	
Подп. и дата	
Инв. № подл.	

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата

22-08-2024.ППМ-МО-ТЧ

Лист

25

			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, 7.2.3 Классификатора, а также некапитальных сооружений, предназначенных для охраны транспортных средств	
Благоустройство территории	12.0.2	0	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 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 максимальной 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;

6) 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; 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:

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата

22-08-2024.ППМ-МО-ТЧ

Лист

26

а) получение застройщиком в службе информационной системе обеспечения градостроительной деятельности муниципального образования Тимашевский район исходных данных – о прогнозируемом уровне воды в зоне затопления и (или) прогнозируемого уровня 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 членом 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 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 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

							22-08-2024.ППМ-МО-ТЧ	Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата			27

Согласовано				
Взам. инв. №				
Подп. и дата				
Инв. № подл.				

Таблица 14 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	0	Размещение парков культуры и отдыха	Минимальный размер земельного участка – не подлежит установлению; Максимальный размер земельного участка – не подлежит установлению;
Отдых (рекреация)	5.0	0	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 – 5.5 Классификатора	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, переулков и т.д. – 1 м.
Благоустройство территории	12.0.2	0	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.

Согласовано
Взам. инв. №
Подп. и дата
Инв. № подл.

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата

22-08-2024.ППМ-МО-ТЧ

Лист

28

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

Согласовано				
Взам. инв. №				
Подп. и дата				
Инв. № подл.				

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата

22-08-2024.ППМ-МО-ТЧ

Лист

29

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.

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 золоводелювиальные 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.

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 так же 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), верхнеплейстоцен-голоценовые золово-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-бурый, 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.

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.

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	22-08-2024.ППМ-МО-ТЧ	Лист
							30

Согласовано
Взам. инв. №
Подп. и дата
Инв. № подл.

По химическому составу грунтовые воды гидрокарбонатно-сульфатные смешанного катионного (Ca²⁺, 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 таблицы 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.

Химические свойства грунтов

Химический состав грунта для определения степени его агрессивности для бетона и железобетона согласно таблицы 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 п. 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.

ИГЭ-1 суглинок пылеватый, тяжелый, твердый, среднепросадочный, среднедеформируемый. Мощность 1,5-2,8м. Залегает 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=0,3МПа, д.е. для ИГЭ-1 составил 0,020д.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.

Согласовано			
Взам. инв. №			
Подп. и дата			
Инв. № подл.			

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата

22-08-2024.ППМ-МО-ТЧ

Лист
31

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=0,3МПа, д.е. для ИГЭ-1 составил 0,098д.е.

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

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 ИП Заровная Т.А. на основании

- договора № 07 от 31.10.2024 г. с **Мишиным Владиславом Владимировичем**

- техническое предписание, 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.

Полевые и камеральные геодезические работы выполнялись геодезистом Абакумовым А.Я. на основании свидетельства ИП Заровней Т.А. **ИНН 235303036264**

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 предписания 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.

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 ГСС: Незаймановский, Днепровский, Медведовская, Курган Острая Могила, Пролетарский, Сергеевская.

Топографическая съемка

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

Согласовано
Взам. инв. №
Подп. и дата
Инв. № подл.

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	22-08-2024.ППМ-МО-ТЧ	Лист
							32

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 съемочной сети закреплялись на местности временными знаками: дюбелями, вбитыми в асфальт, деревянными кольями.

Узлы в ходах измерены одним приемом. Расхождение значений угла между полуприёмами не превышает 45".

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 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.

Согласовано	
Взам. инв. №	
Подп. и дата	
Инв. № подл.	

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата

22-08-2024.ППМ-МО-ТЧ

Лист

33

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-ми 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	23:31:03070:19	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

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 среднетажного 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 и перепадов рельефа.

Еще одно объединяющее обстоятельство заложено для создания визуального центра композиции застройки и исправления монотонности застройки – на первой линии ул. Рабочая запланированы два секционных 8-и этажных дома со встроенными помещениями социально-

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата

22-08-2024.ППМ-МО-ТЧ

Лист

34

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-и 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-и 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.

3.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ГРАНИЦ ЗОН ПЛАНИРУЕМОГО РАЗМЕЩЕНИЯ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА.

Расположение новых объектов капитального строительства и определение их границ вытекает из наличия неосвоенных площадок, предназначенных для среднетажного 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 исходя из экономических и организационных возможностей освоения территории. В целом планировочные мероприятия, предусмотренные данным проектом, обеспечивают повышение эффективности использования территории и обслуживаемой 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 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 инфраструктурой, комфортной плотности застройки, озеленению 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 так же достигнута эффективность использования вновь образуемых 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.

3.3. ОСНОВНЫЕ ПАРАМЕТРЫ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА.

Таблица № 1 – Характеристика планируемых объектов

№ п/п	Наименование	Единица измерения	Площадь, кв.м.
Многokвартирные жилые дома			
1	Площадь участков	кв.м.	14269,16
2	Площадь застройки		2491,97
3	Площадь благоустройства территории		11787,16
4	Кол-во жилых секций	шт.	7
5	Общая площадь встроенно-пристроенных объектов социально-бытового обслуживания населения на 1 этаже, всего	кв.м	2075,8
6	Общая площадь квартир		5463,5
7	Количество квартир	шт.	160
8	Автостоянки легковых автомобилей, всего	мест	182
9	Расчетное население	чел.	248

Согласовано
Взам. инв. №
Подп. и дата
Инв. № подл.

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

22-08-2024.ППМ-МО-ТЧ

Лист
35

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

№ п/п	Наименование	Единица измерения	Количество
1	2	3	4
Многоквартирный жилой дом №1			
1	Площадь участка	га	5192,5
2	Площадь застройки		951,97
3	Площадь благоустройства территории		4250,5
4	в т.ч. площадь озеленения		822,6
5	в т.ч. площадь твердых покрытий		3233,44
6	в т.ч. площадь детской площадки для игр дошкольного и младшего возраста		75,0
7	в т.ч. площадь спортивной площадки		89,0
8	в т.ч. площадь площадки для отдыха взрослого населения		20,0
9	Кол-во жилых секций		шт.
10	Общая площадь встроенно-пристроенных объектов социально-бытового обслуживания населения на 1 этаже, всего	кв.м	843,8
11	в т.ч.: офисы		198,8
12	в т.ч.: отделение городского многофункционального центра по обслуживанию населения		315,0
13	в т.ч.: отделение банка		190,0
14	в т.ч.: аптека		120,0

15	Кол-во надземных этажей	шт.	8 (в т.ч. пристроенный этаж)
16	Высота здания	м.	31,5
17	Общая площадь квартир	кв.м.	3219,3
18	Количество квартир	шт.	70
19	Автостоянки легковых автомобилей, всего	мест	70
20	в т.ч. постоянные		53
21	в т.ч. для маломобильных граждан		7
22	в т.ч. гостевые		5
23	в т.ч. для объектов социально-бытового обслуживания	мест	8
24	Расчетное население	чел.	146
Многоквартирный жилой дом №2			
25	Площадь участка	кв.м.	4190,88
26	Площадь застройки		676,0
27	Площадь благоустройства территории		3514,88
28	в т.ч. площадь озеленения		1034,9
29	в т.ч. площадь твердых покрытий	кв.м.	2098,8
30	в т.ч. площадь детской площадки для игр дошкольного и младшего возраста		90,0
31	в т.ч. площадь спортивной площадки		277,5
32	в т.ч. площадь площадки для отдыха взрослого населения		14,0
33	Кол-во жилых секций	шт.	2
34	Общая площадь встроенно-пристроенных объектов социально-бытового обслуживания населения на 1 этаже, всего	кв.м.	540,8
35	в т.ч.: библиотека		170,8
36	в т.ч.: кафе		110,0
37	в т.ч.: центр детского творчества	кв.м.	260,0
38	Кол-во надземных этажей	этажей	8
39	Высота здания	м.	31,5
40	Общая площадь квартир	кв.м.	1144,1
41	Количество квартир	шт.	42

Согласовано
Взам. инв. №
Подп. и дата
Инв. № подл.

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата

22-08-2024.ППМ-МО-ТЧ

Лист

36

42	Автостоянка легковых автомобилей, всего	мест	55
43	в т.ч.: постоянные		38
44	в т.ч. для маломобильных граждан		6
45	в т.ч.: гостевые		5
46	в т.ч.: для объектов социально-бытового обслуживания		6
47	Расчетное население	чел.	52
Многоквартирный жилой дом №3			
48	Площадь участка	кв.м.	4885,78
49	Площадь застройки		864,0
50	Общая площадь квартир		1100,1
51	Площадь благоустройства территории		4021,78
52	в т.ч.: площадь озеленения		860,7
53	в т.ч.: площадь твердых покрытий		2619,15
54	в т.ч. площадь детской площадки для игр дошкольного и младшего возраста		135,0
55	в т.ч.: площадь спортивной площадки	384,0	
56	в т.ч. площадь площадки для отдыха взрослого населения	22,5	
57	Кол-во жилых секций	шт.	3
58	Кол-во надземных этажей		5
59	Высота здания	м.	19,6
60	Автостоянка легковых автомобилей, всего	мест	68
61	в т.ч. постоянные		50
62	в т.ч. для маломобильных граждан		7
63	в т.ч. гостевые		5
64	в т.ч. для объектов социально-бытового обслуживания		6
65	Количество квартир	шт.	48
66	Общая площадь встроенно-пристроенных объектов социально-бытового обслуживания населения на 1 этаже, всего	кв.м.	691,2
67	в т.ч.: пункт участкового инспектора полиции		42,0
68	в т.ч.: пункт территориального общественного самоуправления		54,0
69	в т.ч.: предприятие торговли продовольственной группы		165,2

70	в т.ч.: центр дневного пребывания и развития детей дошкольного возраста на 12 детей.	кв.м.	160,0
71	в т.ч.: пункт комплексного бытового обслуживания населения (ремонт одежды, ремонт обуви, ремонт сложнобытовой техники, парикмахерская, приемный пункт химчистки)		150,0
72	в т.ч.: отделение связи «Почта России»		120,0
73	Расчетное население	чел.	50
Фельдшерско-акушерский пункт			
74	Площадь участка	кв.м.	468,72
75	Площадь застройки		130,0
76	Кол-во надземных этажей	этажей	1
77	Высота здания	м.	5,5
78	Площадь благоустройства территории	кв.м.	338,8
79	в т.ч.: площадь озеленения		172,4
80	в т.ч.: площадь твердых покрытий		166,3
81	Автостоянка легковых автомобилей, всего	мест	8
82	в т.ч. посетителей		6
83	в т.ч. персонала		1
84	в т.ч. для маломобильных граждан		1
Предприятие торговли			
85	Площадь участка	кв.м.	584,2
86	Площадь застройки		210,0
87	Кол-во надземных этажей	этажей	2
88	Высота здания	м.	8,0
89	Площадь благоустройства территории	кв.м.	374,2
90	в т.ч.: площадь озеленения		112,6
91	в т.ч.: площадь твердых покрытий		260,8
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
Объект бытового обслуживания			
96	Площадь участка	кв.м.	799,19
97	Площадь застройки		156,0

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

22-08-2024.ППМ-МО-ТЧ

Лист

37

Согласовано
 Взам. инв. №
 Подп. и дата
 Инв. № подл.

98	Кол-во надземных этажей	этажей	1
99	Высота здания	м.	5,0
100	Площадь благоустройства территории	кв.м.	643,19
101	в т.ч.: площадь озеленения		142,8
102	в т.ч.: площадь твердых покрытий		500,0
103	Автостоянки, всего	мест	6
104	в т.ч. посетителей		4
105	в т.ч. персонала		1
106	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: $5\,463,5$ кв.м. общей площади квартир / $22 = 248,3$, принимаем 248 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
K6	657	K15	415
K7	649	K16	404
K8	628	K17	429
Все население	51398		

Дошкольные образовательные организации – ДОО.

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

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

K0 – K6 – количество детей одного возраста, где 0 – 6 (Kn) возраст от 2 мес. до 6 лет N – общее количество населения

Rдоо – 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: $248 \text{ чел.} \times 0,057 = 14,1$, принимаем 14 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 детей, удовлетворяет потребности в обеспечении местами 14 детей дошкольного возраста.

Общеобразовательные организации – ОО.

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

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

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

N – общее количество населения

Rоош – 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, $K = 0,085$.

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

22-08-2024.ППМ-МО-ТЧ

Лист

38