

Заказчик:

ООО «Патриот-К»

Документация по планировке территории

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

ДПТ-24-06

ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

Материалы по обоснованию

Том II

Заказчик:

ООО «Патриот-К»

Документация по планировке территории

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

ДПТ-24-06

ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

Материалы по обоснованию

Том II

Индивидуальный предприниматель



Зацепилин С.Г.

Список участников проектирования:

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата

СОСТАВ ДОКУМЕНТАЦИИ

Обозначение	Наименование	Примечание
Том I	Основная часть проекта планировки территории	
Раздел 1	Графическая часть	
Раздел 2	Текстовые материалы (основная утверждаемая часть)	
Том II	Материалы по обоснованию проекта планировки территории	
Раздел 3	Графическая часть	
Раздел 4	Материалы по обоснованию проекта планировки территории. Пояснительная записка	

Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата

Раздел 3 Графическая часть

Обозначение	Наименование	Масштаб
ПП 4	Фрагмент карты планировочной структуры территории поселения с отображением границ планировочной структуры	М 1:5000
ПП 5	Схема организации движения транспорта (включая транспорт общего пользования) и пешеходов, отражающую местоположение объектов транспортной инфраструктуры и учитывающую существующие и прогнозные потребности в транспортном обеспечении на территории, а также схема организации улично-дорожной сети	М 1:2000
ПП 6	Схема границ зон с особыми условиями использования территории	М 1:2000
ПП 7	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 1:2000
ПП 8	Схема территорий объектов культурного наследия	М 1:2000
ПП 9	Схема вертикальной планировки со схемой инженерной подготовки территории	М 1:2000
ПП 10	Схема размещения существующих и перспективных инженерных коммуникаций и сооружений инженерной инфраструктуры	М 1:2000
ПП 11	Вариант планировочных и объемно пространственных решений застройки территории	М 1:2000

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата

ДПТ-24-06-ПЗ-2

Раздел 4

Пояснительная записка.

						ДПТ-24-06-ПЗ-2	Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата		5

СОДЕРЖАНИЕ

Введение.....	7
Раздел 1. Анализ проектируемой территории	
1.1 Размещение территории в планировочной структуре.....	9
1.2 Климатические характеристики территории.....	11
1.3 Геологическое строение.....	12
1.4 Описание современного состояния территории.....	14
Раздел 2. Обоснование определения границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства	
2.1 Ограничения использования территории.....	16
2.2 Инженерная подготовка территории.....	21
2.3 Планировочные решения территории.....	22
Раздел 3. Обоснование соответствия планируемых параметров, местоположения и назначения объектов федерального, регионального и местного значения нормативам градостроительного проектирования и требованиям градостроительных регламентов.	
3.1 Требования градостроительных регламентов применительно к рассматриваемой территории.....	28
3.2 Планируемые параметры, местоположение и назначение объектов федерального, регионального и местного значения	40
3.3 Планируемые параметры жилищного строительства и их соответствие требованиям градостроительных регламентов.....	41
Раздел 4. Обоснование соответствия планируемых параметров, расчётным показателям минимально допустимого уровня обеспеченности территории, в границах которой предусматривается осуществление комплексного развития, объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур.	
4.1 Расчётные показатели численности населения.....	49
4.2 Расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами социальной инфраструктуры	49
4.3 Расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами транспортной инфраструктуры.....	59
4.4 Расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной инфраструктуры.	64
4.5 Расчетные показатели минимально допустимого уровня озеленения территории.....	70
Раздел 5. Мероприятий по защите территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, в том числе по обеспечению пожарной безопасности и по гражданской обороне.....	72
Раздел 6. Мероприятия по охране окружающей среды.....	82
Раздел 7. Мероприятий по охране объектов животного мира и среды их обитания.....	84
Раздел 8. Обоснование очередности планируемого развития территории.....	86

										Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	ДПТ-24-06-ПЗ-2				6

ВВЕДЕНИЕ

Подготовка документации по планировке территории (проекта планировки территории с проектом межевания в его составе) территории комплексного развития общей площадью 42,5 га в г. Тимашевск, микрорайон Западный, Тимашевского городского поселения Тимашевского района Краснодарского края осуществляется в целях обеспечения устойчивого развития территории на основании положений генерального плана г. Тимашевск (в редакции решения № 102 от 06.10.2021г. Совета Тимашевского городского поселения, Тимашевского района, в том числе:

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

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

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

Подготовка графической части документации по планировке территории оформляется:

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

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

- Градостроительного кодекса РФ от 29.12.2004 N 190-ФЗ;
- Земельного кодекса РФ от 25.10.2001 N 136-ФЗ;
- ФЗ от 25.06.2002 №-ФЗ «Об объектах культурного наследия народов Российской Федерации»;
- СП 396.1325800.2018 «Улицы и дороги населенных пунктов. Правила градостроительного проектирования»;
- СП 42.13330.2016 (Актуализированная редакция) «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;
- СП 104.13330.2016 «Инженерная защита территории от затопления и подтопления» ;
- Приказ Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 25.04.2017 № 738/пр. «Виды элементов планировочной структуры»;

						ДПТ-24-06-ПЗ-2	Лист
							7
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата		

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

						ДПТ-24-06-ПЗ-2	Лист
							8
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата		

РАЗДЕЛ 1. АНАЛИЗ ПРОЕКТИРУЕМОЙ ТЕРРИТОРИИ

1.1 Размещение территории в планировочной структуре

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

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

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

Таблица 1 (Система координат: МСК-23)

№ характерной точки	Координаты характерных точек границ территории, подлежащей комплексному развитию.	
	X	Y
1	2	3
1	543080.7507	1372217.046
2	542981.673	1372291.3152
3	542946.17	1372318.83
4	542789.37	1372429.98
5	542739.15	1372466.09
6	542702.709	1372490.55
7	542574.8935	1372583.2838
8	542507.3848	1372580.9491
9	542474.303	1372561.4096
10	542428.0896	1372540.4553
11	542407.3418	1372536.423
12	542395.3287	1372523.9602
13	542383.3157	1372501.3868
14	542381.8139	1372493.9365

1	2	3
15	542402.467	1372460.7428
16	542386.178	1372433.2563
17	542373.9029	1372431.3246
18	542371.0184	1372424.0687
19	542374.0427	1372407.5426
20	542371.4105	1372400.4508
21	542378.7075	1372384.8205
22	542388.072	1372335.7704
23	542384.1397	1372297.1242
24	542365.1453	1372268.4055
25	542313.6945	1372227.1489
26	542265.9447	1372203.6148
27	542259.0364	1372192.0949
28	542256.6816	1372152.0318
29	542262.816	1372112.8419
30	542258.1488	1372080.487
31	542267.1578	1371987.1161
32	542276.589	1371984.6213
33	542295.8477	1371960.3629
34	542318.58	1371943.923
35	542335.5984	1371927.5419
36	542410.73	1371864.18
37	542421.97	1371844.17
38	542446.35	1371825.53
39	542456.24	1371822.75
40	542651.37	1371687.1853
1	543080.7507	1372217.046

1.2 Климатические характеристики территории.

В климатическом отношении территория г. Тимашевска тяготеет к южному флангу степной провинции с заметным влиянием предгорных равнин. В целом климат района умеренно-континентальный. Согласно климатическому районированию по СНиП 23-01-99, относится к III району и подрайону III Б.

						ДПТ-24-06-ПЗ-2	Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата		10

- расчетная зимняя температура для отопления - минус 19
- расчетная летняя температура (параметр А) - + 28.6,
- средняя годовая температура для отопления - +20С
- продолжительность отопительного периода – 149 дней
- сейсмичность района – менее 7 баллов.
- нормативная глубина промерзания под оголенной от снега поверхностью в районе работ составляет для глинистых грунтов 0,8 м.
- Среднее число дней с сильным ветром (более 15 м/с) - 16, в холодный период -10. Наибольшая скорость ветра, возможная один раз в год - 29 м/с.

Согласно приложению 5 СНиП 2.01-07-85 и СНКК - 20-303-2002, для строительства принимаются:

- по расчетному значению снегового покрова - район-II, (карта 2), СНКК - 20- 303-2002;
- ветровой район по средней скорости ветра, м/с, за зимний период – 5 (карта 2, СНиП 2.01.07-85);
- по расчетному значению давления ветра - район - III (карта 1), СНКК – 20- 301-2000;
- по толщине стенки гололеда III (карта 4, СНиП 2.01.07-85);
- по среднемесячной температуре воздуха (°С), в январе - район 0° (карта5);
- по среднемесячной температуре воздуха (°С), в июле - район 25 (карта 6);
- по отклонению средней температуры воздуха наиболее холодных суток от среднемесячной температуры (°С), в январе - район 15° (карта 7).

Зима устанавливается во второй половине декабря и длится около двух с половиной месяцев.

Средняя дата первого заморозка 20 октября, последнего – 12 апреля. Средняя продолжительность безморозного периода составляет 192 дня.

Среднегодовое количество осадков составляет 725мм. Распределение осадков в течение года довольно равномерно. Суточный максимум осадков составил 107 мм.

Снежный покров неустойчив. Устойчивого снежного покрова не бывает в 70% случаев.

Средняя дата появления снежного покрова 8 декабря. Среднее число дней со снегом -42.

Средняя высота снежного покрова за зиму колеблется от 4 до 8см. Средняя наибольшая декадная высота достигает 18см, максимальная декадная из

						ДПТ-24-06-ПЗ-2	Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата		11

наблюденных – 71см.

Нормативная снеговая нагрузка на горизонтальную поверхность составляет 30.6кг\м² (МС Краснодар). Среднее число дней с метелью -7, наибольшее -13. Туманы чаще всего бывают в зимний период, число дней в году с туманами составляет – 48 дней. Зимы сопровождаются гололедно-изморозевыми явлениями.

Максимальные скорости ветра скорости ветра (м\с), возможные один раз в год
Один раз в 5 лет 27м/с ; 10 лет 29м/с; 15 лет 30м/с; 20 лет 31 м/с
Преобладающими в течение года являются ветры северо-восточного и юго-западного направлений. Скоростной напор ветра (при максимальной скорости ветра, возможной один раз в 5 лет, на высоте 10м) составляет 44.5кгс/м² (по МС Краснодар).

1.3 Геологическая характеристика территории

В геологическом строении участка изысканий до глубины 15,0 м принимают участие техногенные (tQIV), элювиальные (eQIV), аллювиальные (aQIV) и эолово-делювиальные (vdQIV) голоценовые отложения четвертичного периода. В пределах площадки инженерно-геологический разрез изучен до глубины 15,0 м и представлен следующими разностями грунтов:

tQIV – техногенные отложения представлены насыпным грунтом: суглинком тяжелым твер- дым слабopосадочным (слой-1) темно-серого цвета.

eQIV – элювиальные отложения представлены суглинком тяжелым твердым слабopосадочным гумусированным (ИГЭ-1) светло-коричневого цвета, отложения являются частично погребенными почвами.

vdQIV – эолово-делювиальные отложения распространены повсеместно и представляют собой:

- Суглинок тяжелый полутвердый непросадочный темно-серого цвета (слой 2).

- Суглинок легкий тугопластичный непросадочный светло-коричневого цвета (ИГЭ-2).

- Суглинок легкий полутвердый непросадочный светло-коричневого цвета, фрагментарно с

прослоями песка и супеси до 0,2 м и местами с включением карбонатов до 20% (ИГЭ-3).

- Суглинок легкий тугопластичный непросадочный светло-коричневого цвета (ИГЭ-4).

aQIV – аллювиальные отложения представляют собой:

- Супесь песчанистая пластичная непросадочная (слой-3) от светло-коричневого до светло-серого цвета.

На основании материалов лабораторных исследований физико-механических свойств грунтов на исследуемой территории согласно ГОСТ 20522-2012 и в соответствии с классификацией грунтов по ГОСТ 25100-2020 выделены 4

										Лист
										12
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата	ДПТ-24-06-ПЗ-2				

(четыре) инженерно-геологических элемента: ИГЭ-1, ИГЭ-2, ИГЭ-3, ИГЭ-4 и 4 слоя.

ИГЭ-1 (eQIV) – Суглинок тяжелый твердый слабопросадочный;

ИГЭ-2 (vdQIV) – Суглинок легкий тугопластичный непросадочный;

ИГЭ-3 (vdQIV) – Суглинок легкий полутвердый непросадочный;

ИГЭ-4 (vdQIV) – Суглинок легкий тугопластичный непросадочный;

Слой-1 (tQIV) – Насыпной грунт: суглинок тяжелый твердый слабопросадочный;

Слой-2 (vdQIV) – Суглинок тяжелый полутвердый непросадочный;

Слой-3 (aQIV) – Супесь песчанистая пластичная непросадочная;

Слой-4 (aQIV) – Песок пылеватый плотный неоднородный водонасыщенный.

На период изысканий (апрель 2023 г) геологическими выработками глубиной до 15,0 м вскрыт водоносный горизонт эолово-делювиальных голоценовых отложений.

Подземные воды вскрыты всеми геологическими выработками.

Установившийся уровень подземных вод на период изысканий составляет 2,2 – 5,3 м. Величину прогнозного уровня следует ожидать на 1,0 м выше зафиксированного в период изысканий. Участок работ относится к Платформенному крылу Азово-Кубанской впадины, которая расположено на территории Скифской эпигерцинской платформы.

Грунты площадки исследований относятся к грунтам II категории по сейсмическим свойствам.

1.4 Гидрометеорологическая характеристика района

На территории участка изысканий возможно периодическое достижение гидрометеорологическими явлениями экстремальных величин, что связано с орографическими особенностями расположения этой территории.

Опасные гидрометеорологические явления на участке изысканий обуславливаются движениями атмосферы синоптического масштаба (циклоны, атмосферные фронты), мезомасштабными (шквалы, облачные скопления, грозовые ячейки) и мелкомасштабными движениями.

В соответствие с СП 47.13330.2016 и СП 11-103-97 (приложение В) опасные метеорологические процессы и явления, наблюдавшиеся на территории района изысканий и требующие учета при проектировании.

По особенностям водного режима реки исследуемого района относится к бассейнам рек Восточного Приазовья, куда входят все степные реки края. Режим рек района характеризуется весенним половодьем и значительно нарушен зарегулированностью большим количеством земляных дамб. Начинается половодье за счет таяния снега при оттепели, часто в сочетании с выпадающими жидкими

						ДПТ-24-06-ПЗ-2	Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата		13

осадками. Так как в начале марта нередки возвраты холодов, подъем половодья может смениться спадом и вновь возобновиться при потеплении. Поэтому чаще всего наблюдается две волны половодья. Интенсивность подъема уровня воды в период половодья составляет от 2-65 см/сутки, спада – 5-40 см/сутки. Высота подъема уровня в среднем составляет на реках южной части района 0,6-1,0 м, максимальная до 1,5 м

Отметки рельефа участка изысканий изменяются от 7,85 до 12,50 м БС.

Отметка уреза воды реки Кирпили в районе изысканий составляет 11,00 м БС.

Отметки уреза воды установлены бригадой геодезистов в рамках инженерно-геодезических изысканий (28.05.2023 г.).

Ниже по течению в 650 м от участка изысканий на реке Кирпили устроена плотина с гидротехническими сооружения в виде водосливной плотины самотечного типа шириной 8 м, и водопропускная труба прямоугольного сечения с шириной входного оголовка 4,5 м. Уровень воды в створе участка изысканий зависит от пропускной способности гидротехнических сооружений. Так отметка низа водосливной плотины со стороны верхнего бьефа составляет 11,26 м БС, отметка низа входной трубы составляет 10,14 м БС.

Максимальный расход воды 1% обеспеченности в створе водпоста-аналога р. Кирпили – станция Кирпильская составляет 1,06 м³/с. При этом модуль составляет 0,005 м³/с*км².

При прохождении весеннего половодья на реке Кирпили к расчетному створу максимальный расход воды 1% обеспеченности составляет 11,1 м³/с.

Максимальный уровень воды при этом расходе составит 1,8 м.

1.5 Описание современного состояния территории.

Территория свободна от застройки, зеленых насаждений и магистральных инженерных коммуникаций. Площадка в большей степени занята травянистой растительностью. Рельеф спокойный.

Территория ограничена:

- с севера железнодорожными путями
- с запада квартал жилой застройки
- с юга река Кирпили
- с востока территорией режимных объектов

Согласно сведениям ГИСОГД № 05.1- 40/308 от 04.03.2024г. и инженерно-геодезическим изысканиям, к планировочным ограничениям района относятся:

- Водоохранная зона реки Кирпили
- Прибрежная защитная полоса реки Кирпили

										Лист
										14
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата					

ДПТ-24-06-ПЗ-2

- Зона подтопления
- Зона затопления
- Санитарно-защитная зона от предприятий
- Зона санитарного разрыва от ж/д путей

По сведениям ГИСОГД от 04.03.2024г. № 06.1-40/308 проектируемая территория расположена вне границ лесного фонда, особо ценные и уникальные природные участки, и памятники природы отсутствуют. Действующие лицензии на пользование участками недр местного значения, содержащими общераспространенные полезные ископаемые, лицензии на пользование участками недр местного значения, содержащими подземные воды, объем, а также месторождения общераспространенных полезных ископаемых, учтенные в нераспределенном фонде недр, отсутствуют.

По сведениям Управления государственной охраны объектов культурного наследия Краснодарского края , письмо № 78-13-12699/24 от 08.07.2024 , объекты культурного наследия (памятники истории и культуры) включенные в единый государственный реестр, выявленные объекты культурного наследия, объекты, обладающие признаками объектов культурного наследия, защитные зоны объектов культурного наследия, а также зоны охраны объектов культурного наследия на земельных участках в составе территории комплексного развития площадью 42,5га отсутствуют.

Раздел 2. Обоснование определения границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства

Проектируемая территория расположена в следующих функциональных зонах:

- зона застройки среднеэтажными жилыми домами;

Правилами землепользования и застройки Тимашевского городского поселения для проектируемой территории установлена зоны градостроительного регулирования - зона застройки среднеэтажными жилыми домам Ж-3

Границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства определены с учетом устанавливаемых красных линий, отделяющих земельные участки, предназначенные для размещения объектов капитального строительства, от территорий общего пользования.

Границы зон планируемого размещения объектов жилого, социального и делового назначения установлены по границам красных линий с учетом соблюдения отступов до линий регулирования застройки .

Границы зоны планируемого размещения объектов транспортной инфра-

						ДПТ-24-06-ПЗ-2	Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата		15

структуры (наземные плоскостные парковки) определяются в соответствии с положениями СП 42.13330.2016.

Границы зон размещения объектов инженерной инфраструктуры устанавливаются с учетом размеров зон с особыми условиями использования территории и ограничениями по использованию территории в границах таких зон.

2.1 Ограничения использования территории

Ограничения природного характера в соответствии со сведениями ГИСОГД - территории в границах подготовки документации подвержены опасным геологическим процессам, частично расположена в границах II, III пояса зоны санитарной охраны источника водоснабжения.

Особо охраняемые природные территории в границах подготовки документации отсутствуют.

Ограничения по требованиям охраны объектов культурного наследия и памятников природы отсутствуют.

Ограничениями техногенного характера в границах подготовки документации по планировке территории являются :

- санитарно-защитная зона предприятия
- зона санитарного разрыва для железнодорожной линии,

Ограничения природного характера:

- водоохранная зона реки Кирпили
- зона затопления от реки Кирпили
- зона подтопления от реки Кирпили.

Санитарно-защитная зона

Санитарно-защитная зона накладывает определенные ограничения на использование территории, которые попадают в ее действие. Согласно СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03(новая редакция до 1 января 2025 г) не допускается размещение в санитарно-защитной зоне объектов для проживания людей коллективных или индивидуальных дачных и садово-огородных участков, спортивных сооружений, парков, образовательных и детских учреждений, лечебно-профилактических и оздоровительных учреждений общего пользования, предприятия по производству лекарственных веществ, лекарственных средств и (или) лекарственных форм, склады сырья и полупродуктов для фармацевтических предприятий, предприятия пищевых отраслей, промышленности, оптовые склады продоволь-

						ДПТ-24-06-ПЗ-2	Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата		16

ственного сырья и пищевых продуктов, комплексы водопроводных сооружений для подготовки и хранения питьевой воды. Не допускается размещать в границах санитарно-защитных зон и на территории промышленных предприятий других отраслей промышленности.

В границах санитарно-защитной зоны допускается размещать:

- сельхозугодия для выращивания технических культур, не используемых для производства продуктов питания;
- предприятия, их отдельные здания и сооружения с производствами меньшего класса вредности, чем основное производство. При наличии у размещаемого в СЗЗ объекта выбросов, аналогичных по составу с основным производством, обязательно требование не превышения гигиенических нормативов на границе СЗЗ и за ее пределами при суммарном учете;
- пожарные депо, бани, прачечные, объекты торговли и общественного питания, мотели, гаражи, площадки и сооружения для хранения общественного и индивидуального транспорта, автозаправочные станции, а также связанные с обслуживанием данного предприятия здания управления, конструкторские бюро, учебные заведения, поликлиники, научно-исследовательские лаборатории, спортивно-оздоровительные сооружения для работников предприятия, общественные здания административного назначения;
- нежилые помещения для дежурного аварийного персонала и охраны предприятий, помещения для пребывания работающих по вахтовому методу, местные и транзитные коммуникации, ЛЭП, электроподстанции, нефте- и газопроводы, артезианские скважины для технического водоснабжения, водоохлаждающие сооружения для подготовки технической воды, канализационные насосные станции, сооружения оборотного водоснабжения, питомники растений для озеленения, промплощадки предприятий и санитарно-защитной зоны.

Санитарно-защитная зона железной дороги – 100 м;

Для линий железнодорожного транспорта устанавливается расстояние от источника химического, биологического и/или физического воздействия, уменьшающее эти воздействия до значений гигиенических нормативов (далее - санитарные разрывы). Величина разрыва устанавливается в каждом конкретном случае на основании расчетов рассеивания загрязнения атмосферного воздуха и физических факторов (шума, вибрации, электромагнитных полей и др.) с последующим проведением натурных исследований и измерений (СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 новая редакция до 01 января 2025 г). В настоящее время не

										Лист
										17
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата	ДПТ-24-06-ПЗ-2				

разработана проектная документация по установлению санитарно-защитной зоны железной дороги, поэтому приняты следующие ограничения:

- от оси крайнего железнодорожного пути до жилой застройки – не менее 100 м, в случае примыкания жилой застройки к железной дороге. При невозможности обеспечить 100-метровую санитарно-защитную зону она может быть уменьшена до 50 м при условии разработки и осуществления мероприятий по обеспечению допустимого уровня шума в жилых помещениях в течение суток.

В санитарно-защитной зоне вне полосы отвода железной дороги допускается размещать автомобильные дороги, стоянки автомобилей, склады, учреждения коммунального назначения. Не менее 50% площади санитарно-защитной зоны должно быть озеленено (СНиП 2.07.01-89*).

Зоны санитарной охраны источников водоснабжения

Второй пояс ЗСО предназначен для защиты источника водоснабжения от биологических загрязнений, а третий – от химических.

В пределах второго и третьего поясов ЗСО запрещены:

- всякая деятельность, связанная с нарушением почвенного покрова (бурение новых скважин, новое строительство и т. п.) может проводиться только при обязательном согласовании с центром государственного санитарно - эпидемиологического надзора;

- закачка отработанных вод в подземные горизонты;

- размещение подземных складов твердых отходов;

- размещение любых объектов, несущих опасность химического загрязнения подземных вод (складов горюче-смазочных материалов, ядохимикатов и минеральных удобрений, накопителей промышленных стоков, шламохранилищ и т.п.);

- размещение объектов, представляющих опасность микробного загрязнения подземных вод (кладбищ, скотомогильников, животноводческих и птицеводческих предприятий и т.д.);

- применение удобрений и ядохимикатов;

- рубка леса главного пользования .

Водоохранные зоны

В границах водоохранных зон запрещаются:

1) использование сточных вод для удобрения почв;

						ДПТ-24-06-ПЗ-2	Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата		18

- 2) размещение кладбищ, скотомогильников, мест захоронения отходов производства и потребления, радиоактивных, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ;
- 3) осуществление авиационных мер по борьбе с вредителями и болезнями растений;
- 4) движение и стоянка транспортных средств (кроме специальных транспортных средств), за исключением их движения по дорогам и стоянки на дорогах и в специально оборудованных местах, имеющих твердое покрытие.

В границах водоохранных зон допускаются проектирование, строительство, реконструкция, ввод в эксплуатацию, эксплуатация хозяйственных и иных объектов при условии оборудования таких объектов сооружениями, обеспечивающими охрану водных объектов от загрязнения, засорения и истощения вод в соответствии с водным законодательством и законодательством в области охраны окружающей среды.

В границах прибрежных защитных полос также запрещаются:

- 1) распашка земель;
- 2) размещение отвалов размываемых грунтов;
- 3) выпас сельскохозяйственных животных и организация для них летних лагерей, ванн.

В границах водоохранных зон устанавливаются прибрежные защитные полосы, на территориях которых вводятся дополнительные ограничения хозяйственной и иной деятельности. При наличии централизованных ливневых систем водоотведения и набережных границы прибрежных защитных полос этих водных объектов совпадают с парапетами набережных, ширина водоохранной зоны на таких территориях устанавливается от парапета набережной.

Зоны затопления и подтопления

Зона возможного затопления 1% паводком является неблагоприятной для градостроительного освоения без проведения мероприятий по инженерной подготовке территории.

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. В зоне затопления и подтопления 1% обеспеченности установлены ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства. Ограничения устанавливаются в целях предупреждения чрезвычайных ситуаций и обеспечения безопасности жизнедеятельности (защиты жизни и здоровья

						ДПТ-24-06-ПЗ-2	Лист
							19
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата		

граждан, имущества физических и юридических лиц, государственного или муниципального имущества) в соответствии с требованиями Федерального закона от 30.12.2009 г. № 384-ФЗ "Технический регламент о безопасности зданий и сооружений". Содержание ограничений определено ч.6. статьи 67 Водного кодекса РФ, сводом правил СП 42.13330.2016 "СНиП 2.07.01-89* "Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений", Генеральным планом Тимашевского городского поселения.

В соответствии с положениями указанных федеральных, региональных и местных нормативных документов запрещается строительство (реконструкция) зданий, сооружений в зонах возможного затопления и подтопления, не имеющих соответствующих сооружений инженерной защиты.

Охранная зона объектов электроэнергетики

Порядок установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства, а также особые условия использования земельных участков, расположенных в пределах охранных зон, обеспечивающих безопасное функционирование и эксплуатацию указанных объектов, определяют "Правила установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особые условия использования земельных участков, расположенных в границах таких зон", утвержденные постановлением Правительства Российской Федерации от 24.02.2009 N 160.

Регламенты использования территории охранной зоны объектов электросетевого хозяйства установлены пунктом 8 и пунктом 9 правил установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особые условия использования земельных участков, расположенных в границах таких зон, утвержденных постановлением Правительства РФ от 24.02.2009 N 160.

Охранные зоны устанавливаются:

- вдоль воздушных линий электропередачи - в виде части поверхности участка земли и воздушного пространства (на высоту, соответствующую высоте опор воздушных линий электропередачи), ограниченной параллельными вертикальными плоскостями, отстоящими по обе стороны линии электропередачи от крайних проводов при не отклоненном их положении согласно требованиям к границам установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства

Таблица 2.1

Проектный номинальный класс напряжения, кВ	Расстояние, м
до 1	2 (для линий с самонесущими или изолированными проводами, проложенных по стенам зданий, конструкциям и т.д., охранная зона определяется в

Для территорий, застроенных или подлежащих застройке жилыми и общественными зданиями за расчетный горизонт высоких вод следует принимать отметку наивысшего уровня воды повторяемостью один раз в 100 лет. Инженерная защита территории от негативного воздействия подземных вод основывается на данных о максимальных прогнозных уровнях грунтовых вод, а так же данных о пьезометрическом уровне первого от поверхности напорного горизонта. Регулирование уровней подземных вод, осуществляется за счет строительства площадочных дренажей в соответствии с требованиями СП 104.13330.

На застраиваемой территории отвод поверхностного стока обеспечивается строительством дождевой канализации закрытого типа, которая должна проектироваться в соответствии с требованиями СП 32.13330.

Мероприятия по первоочередному освоению территории предусматривают организацию поверхностного водоотведения, которые включают: траншейные дренажи, устройство нагорных каналов и канав, перехватывающих и отводящих поверхностные стоки и паводковые воды с прилегающих незастроенных территорий в соответствии с требованиями СП 100.13330, СП 104.13330.

Вертикальная планировка территории.

Схема вертикальной планировки территории увязывает планировочное решение с рельефом местности и смежными территориями. Обеспечивает организацию рельефа и создание рациональных отметок поверхности с учетом возможности:

- организация транзитного стока;
- организация поверхностного стока;
- подсыпка территории при проявлении местных напоров грунтовых вод.

Основные нормативные данные, применяемые при составлении проектов вертикальной планировки, изложены в СП 34.13330.2021, согласно которому продольные уклоны проезжей части на прямых участках улиц и дорог местного значения должны быть в пределах — 80 ‰.

В схеме вертикальной планировки проектные отметки по осям улиц увязаны с отметками смежных улиц застроенной территории жилых кварталов.

Инженерно-техническое обеспечение.

Все кварталы жилой застройки планируется обеспечить централизованными инженерными коммуникациями электроснабжения, газоснабжения, связи,

						ДПТ-24-06-ПЗ-2	Лист
							22
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата		

водоснабжения , бытовой и ливневой канализации.

Подключение объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, технологическое присоединение к электрическим сетям и сетям связи должно осуществляться в соответствии с техническими условиями (условиями присоединения) соответствующих ведомств.

2.3 Планировочные решения территории

Проектируемая территория для комплексного освоения в целях жилищного строительства площадью 42,5 га . является частью жилого района. Границы кварталов, улично-дорожная сеть и озеленённые территории общего пользования образуют элементы планировочной структуры района застройки в соответствии с установленными границами градостроительного зонирования территории .

Фрагмент Схемы границ функциональных зон и объектов местного значения установленных генеральным планом , в части территории для комплексного развития в целях жилищного строительства, представлен на Рис1 .

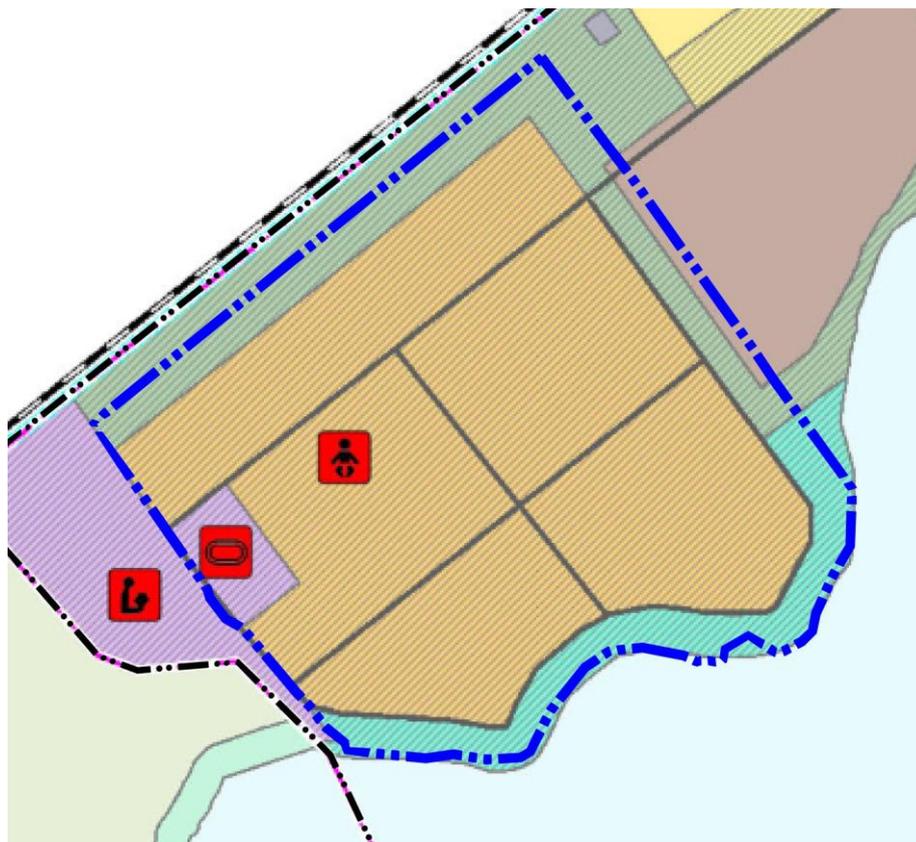


Рис 1 Схема функционального зонирования территории и размещения объектов местного знач.

Параметры функциональных зон установленных генеральным планом

Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата

ДПТ-24-06-ПЗ-2

Лист

23

города Краснодар в границах территории комплексного развития и сведения о планируемых для размещения в них объектах капитального строительства местного и регионального значения приведены в Таблице 2.3

Наименование функциональной зоны	Параметры функциональных зон	Сведения о планируемых для размещения объектах
Объекты местного значения		
Зона застройки среднеэтажными жилыми домами	Площадь территории 42,5 Га	Детский сад – 316 мест Спортивные залы – 800 м2

Планировочная структура застройки частично определена градостроительными предпосылками, определяющими архитектурно пространственную структуру района. К ним относятся:

- рельеф местности и границы природных объектов
- решения генерального плана в части образования элементов планировочной структуры территории
- решения генерального плана в части параметров улично-дорожной сети
- наличие застроенной территории;
- наличие межквартальных инженерных коммуникаций

Для проектируемой территории площадью 42,5 га разработана и утверждена концепция развития территории и на её основании заключен Договор о комплексном развитии территории по инициативе правообладателя от 25.03.2024г. с администрацией Тимашевского городского поселения.

Образуемые земельные участки в границах проектируемой территории являются частью кварталов жилой застройки с объектами коммунальной, социальной, транспортной инфраструктур, озеленённых территорий общего пользования и береговой полосой реки шириной 20 метров.

Улично-дорожная сеть образует планировочный каркас в виде кварталов жилой застройки отображённых на Рис 2.

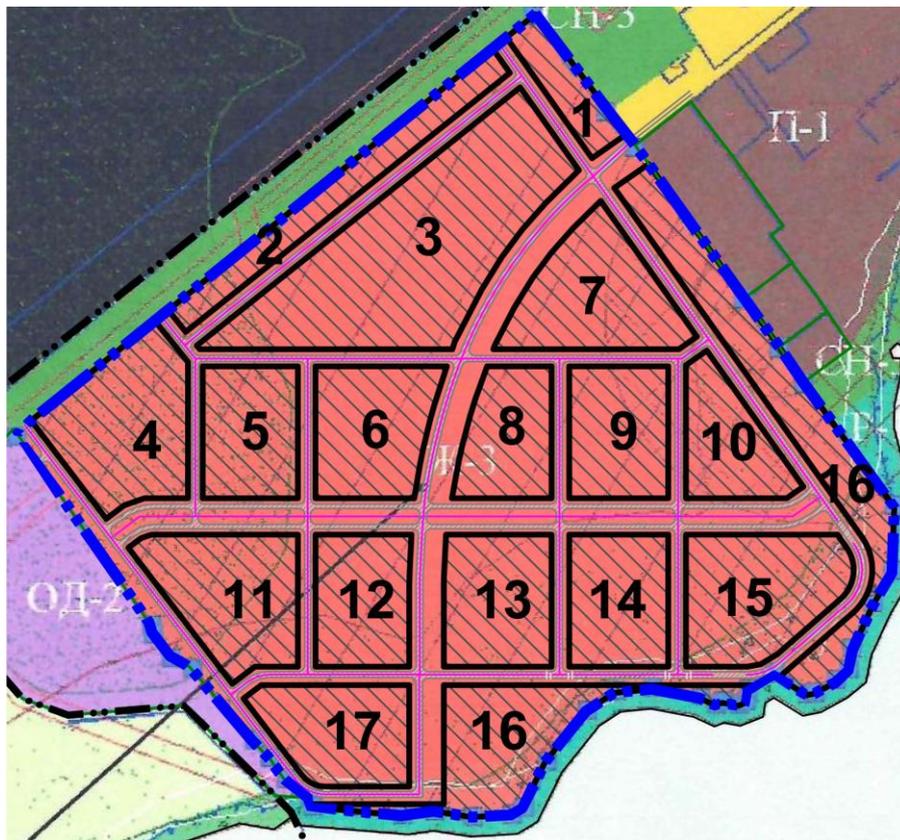


Рис 2 Схема планировочной структуры и кварталов застройки

Жилые кварталы имеют единую структуру и формируются из жилых групп среднеэтажной жилой застройки с объектами социальной инфраструктуры. Кварталы застройки сформированы по планировочным осям улично-дорожной сети. Элементы планировочной структуры образованы транспортным каркасом улично-дорожной сети и территориями озеленения общего пользования. Границы зон планируемого размещения многоквартирных жилых домов, объектов школьно-дошкольного образования, общественного назначения, инженерной и транспортной инфраструктур определены с учётом границ градостроительных зон, установленных правилами землепользования и застройки Тимашевского городского поселения.

В планировочном решении территории учтены, параметры территориальной доступности объектов местного значения для населения и параметры развития территории установленные местными нормативами градостроительного проектирования Тимашевского городского поселения, (в редакции Решения Совета Тимашевского городского поселения № 234 от 21.11.2023 г) и нормативами градостроительного проектирования Краснодарского края (в редакции

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата

ДПТ-24-06-ПЗ-2

Лист

25

приказа Департамент по архитектуре и градостроительству Краснодарского края № 129 от 31.08. 2023 г).

Строительство общеобразовательных учреждений , детских садов и объектов инженерной инфраструктуры запланировано в соответствии с поэтапным освоением территории.

Территория для размещения образовательных учреждений формируется с учетом требований местных нормативов градостроительного проектирования и правил землепользования и застройки Тимашевского городского поселения .

Характеристика территории комплексного развития, в границах кварталов планировочной структуры района, Таблица 2.4

№ Квартала	Функциональное назначение территории	Планируемое использование территории	Площадь Га
1.	Застройка среднеэтажными жилыми домами	Размещение объектов спорта. ТПУ. Озеленённые территории общего пользования.	0,62
2.	Застройка среднеэтажными жилыми домами	Размещение объектов транспортного обслуживания (парковки). Озеленённые территории общего пользования.	1,26
3.	Застройка среднеэтажными жилыми домами	Размещение объектов социальной инфраструктуры (школа , спортивный комплекс),	4,48
4.	Застройка среднеэтажными жилыми домами	Размещение объектов транспортного обслуживания (многоуровневые паркинги).	2,00
5	Застройка среднеэтажными жилыми домами	Размещение объектов жилой застройки со встроенно- пристроенными коммерческими помещениями	1,31
6	Застройка среднеэтажными жилыми домами	Размещение объектов жилой застройки со встроенно- пристроенными коммерческими помещениями	1,56
7	Застройка среднеэтажными жилыми домами	Размещение объектов жилой застройки со встроенно- пристроенными коммерческими помещениями	1,76

						ДПТ-24-06-ПЗ-2	Лист
							26
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата		

- объекты городской рекреационной инфраструктуры приспособленные для занятия физкультурой и спортом не менее 906 м²;
- объекты для занятия физкультурой и спортом не менее 3364 м²;
- объекты для занятия физкультурой и спортом не менее 924 м²;
- сети инженерных коммуникаций;
- улично-дорожную сеть.

Раздел 3. Обоснование соответствия планируемых параметров, местоположения и назначения объектов федерального, регионального и местного значения нормативам градостроительного проектирования и требованиям градостроительных регламентов.

Размещение объектов Федерального значения в границах проектируемой территории решениями генерального плана не предусмотрено.

Размещение объектов регионального значения решениями генерального плана не предусмотрено.

В границах проектируемой территории планируется размещение кварталов застройки среднеэтажными многоквартирными жилыми домами с размещением отдельно стоящих, встроенных или пристроенных объектов социального и коммунально-бытового назначения, торговли, здравоохранения, объектов дошкольного, начального общего и среднего (полного) общего образования, стоянок автомобильного транспорта, иных объектов, связанных с проживанием граждан и не оказывающих негативное воздействие на окружающую среду.

Местоположение объектов местного значения определено с учётом пешеходно-транспортной доступности для населения. Границы зон планируемого размещения объектов местного значения- школы, детские сады, сформированы по границам земельных участков, территория которого образована с учетом размещения всех необходимых для функционирования данного объекта зданий, сооружений и строений в границах рассматриваемой зоны. Площадь территории рассчитана в соответствии с требованиями местных нормативов градостроительного проектирования Тимашевского городского поселения и нормативов градостроительного проектирования Краснодарского края.

Зоны планируемого размещения многоквартирных жилых домов определены в соответствии с вариантом планировочного и объемно-пространственного решения застройки, принятого договором о комплексном развитии терри-

						ДПТ-24-06-ПЗ-2	Лист
							28
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата		

тории.

3.1. Требования градостроительных регламентов применительно к рассматриваемой территории.

Принятое планировочное решение предполагает сформировать зоны планируемого размещения объектов капитального строительства в виде жилых кварталов в соответствии с градостроительным зонированием территории установленными правилами землепользования и застройки Тимашевского городского поселения (в редакции решения Совета Тимашевского городского поселения Тимашевского района № 240 от 30.11.2023).

В соответствии с картой Градостроительного зонирования территории, правил землепользования и застройки Тимашевского городского поселения, рассматриваемая территория расположена в следующих территориальных зонах: Ж-3- Зона застройки среднеэтажными жилыми домами.

Правилами землепользования и застройки, для территориальных зон, установлены градостроительные регламенты:

Ж-3. Зона застройки среднеэтажными многоквартирными домами.

Цели выделения зоны:

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

Таблица 3.1 Основные виды разрешенного использования, земельных участков и объектов капитального строительства.

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

						ДПТ-24-06-ПЗ-2	Лист
							29
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата		

Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	2.1.1	<p>Размещение малоэтажных многоквартирных домов (многоквартирные дома высотой до 4 этажей, включая мансардный) обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях малоэтажного многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в малоэтажном многоквартирном доме не составляет более 15% общей площади помещений дома</p>	<p>1. Минимальный размер земельного участка – 1200 кв. м; Максимальный размер земельного участка – 10000 кв. м; Предельный коэффициент плотности жилой застройки - 0,5 Максимальная этажность здания –4; Максимальная высота здания– 20 м; Минимальная ширина земельного участка – 20 м; Максимальный процент застройки в границах земельного участка–60 %. Процент застройки подземной части не регламентируется; Минимальный процент озеленения земельного участка – 15 %; Минимальный отступ до границ соседнего земельного участка должны быть не менее 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 минимальной площади земельного участка, не распространяется на земли или земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, на которых расположены многоквартирные жилые дома, возведенные до введения в действие Правил землепользования и застройки на территории Тимашевского городского поселения Тимашевского района (до 17.12.2013)</p> <p>3. В случае образования земельного участка под существующим объектом капитального строительства (объект введён в эксплуатацию) минимальная площадь – не подлежит установлению.</p> <p>4. Параметры принимать согласно статьи 3 раздела 3 части 1 Правил «Требования к архитектурно-градостроительному облику объекта капитального строительства».</p>
Средне этажная жилая застройка	2.5	<p>Размещение многоквартирных домов этажностью не выше восьми этажей; благоустройство и озеленение; размещение подземных гаражей и автостоянок; обустройство спортивных и детских</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;</p>

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

		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	Максимальная высота здания –32 м; Максимальный процент застройки в границах земельного участка– 60 %. Процент застройки подземной части не регламентируется; Минимальный процент озеленения земельного участка – 15 %; Минимальный отступ до границ соседнего земельного участка должны быть не менее 1 м. Минимальный отступ зданий, строений и сооружений от границы земельного участка со стороны улиц, проездов, переулков и т.д. –1 м. 2 Параметры принимать согласно статьи 3 раздела 3 части 1 Правил «Требования к архитектурно-градостроительному облику объекта капитального строительства».
Хранение автотранспорта	2.7.1	Размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения автотранспорта, в том числе с разделением на машино-места, за исключением гаражей, размещение которых предусмотрено содержанием видов разрешенного использования с кодами 2.7.2, 4.9 Классификатора	1. Минимальный размер земельного участка –10 кв. м; Максимальный размер земельного участка – 1000 кв. м; Минимальная ширина земельного участка –3 м; Максимальная этажность здания –3; Максимальная высота здания–24 м; Максимальный процент застройки в границах земельного участка одного блока – 60 %. Процент застройки подземной части не регламентируется; Минимальный отступ до границ соседнего земельного участка должны быть не менее 1 м. Минимальный отступ зданий, строений и сооружений от границы земельного участка со стороны улиц, проездов, переулков и т.д.–1 м. 2. Параметры принимать согласно статьи 3 раздела 3 части 1 Правил «Требования к архитектурно-градостроительному облику объекта капитального строительства».
Размещение гаражей для собственных нужд	2.7.2	Размещение для собственных нужд отдельно стоящих гаражей и (или) гаражей, блокированных общими стенами с другими гаражами в одном ряду, имеющих общие с ними крышу, фундамент и коммуникации	1. Минимальный размер земельного участка – 12 кв. м; Максимальный размер земельного участка –250 кв. м; Минимальная ширина земельного участка – 3 м; Максимальная высота здания – 6 м; Минимальный отступ от границы земельного участка со стороны улиц, проездов, переулков и т.д. – 1 м, при

Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата

ДПТ-24-06-ПЗ-2

Лист

31

			<p>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	<p>Размещение зданий и сооружений, обеспечивающих поставку воды, тепла, электричества, газа, отвод канализационных стоков, очистку и уборку объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, сооружений, необходимых для сбора и плавки снега)</p>	<p>Минимальный размер земельного участка – 1 кв. м;</p> <p>Максимальный размер земельного участка – 15000 кв. м;</p> <p>Минимальная ширина земельного участка – 1 м;</p> <p>Максимальная высота здания, сооружения – 32 м.</p>

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата

ДПТ-24-06-ПЗ-2

Лист

32

Бытовое обслуживание(У)	3.3	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</p>				
Амбулаторно-поликлиническое обслуживание(У)	3.4.1	Размещение объектов капитального строительства предназначенных для оказания гражданам, амбулаторно-поликлинической медицинской помощи (поликлиники, фельдшерские пункты, пункты здравоохранения, центры матери и ребенка, диагностические центры, молочные кухни, станции донорства крови, клинические лаборатории)	<p>1. Предельные минимальные и максимальные размеры земельных участков устанавливаются в соответствии с СП 158.13330.2014. «Свод правил. Здания и помещения медицинских организаций. Правила проектирования».</p> <p>2. Максимальная этажность здания – 4; Максимальная высота здания – 24 м; Максимальный процент застройки земельного участка – 60 %. Процент застройки подземной части не регламентируется; Минимальный процент озеленения земельного участка – 30 %; Минимальный отступ до границ соседнего земельного участка должны быть не менее 1 м Минимальный отступ зданий, строений и сооружений от границы земельного участка со стороны улиц, проездов, переулков и т.д. – 1 м.</p> <p>3. Параметры принимать согласно статьи 3 раздела 3 части 1 Правил «Требования к архитектурно-градостроительному облику объекта капитального строительства».</p>				
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	ДПТ-24-06-ПЗ-2	Лист
							33

Дошкольное, начальное и среднее общее образование (У)	3.5.1	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для просвещения, дошкольного, начального и среднего общего образования (детские ясли, детские сады, школы, лицеи, гимназии, художественные, музыкальные школы, образовательные кружки и иные организации, осуществляющие деятельность по воспитанию, образованию и просвещению, в том числе зданий, спортивных сооружений, предназначенных для занятия обучающихся физической культурой и спортом)	<p>1. Минимальный размер земельного участка – 1000 кв. м; Максимальный размер земельного участка – 50000 кв. м; Минимальная ширина земельного участка – 20 м; Максимальная этажность здания – 4; Максимальная высота здания – 24 м; Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60 %. Процент застройки подземной части не регламентируется; Минимальный процент озеленения земельного участка – 30 %; Минимальный отступ до границ соседнего земельного участка должны быть не менее 1 м. Минимальный отступ зданий, строений и сооружений от границы земельного участка со стороны улиц, проездов, переулков и т.д. – 1 м.</p> <p>2. Параметры принимать согласно статьи 3 раздела 3 части 1 Правил «Требования к архитектурно-градостроительному облику объекта капитального строительства».</p>				
Осуществление религиозных обрядов (У)	3.7.1	Размещение зданий и сооружений, предназначенных для совершения религиозных обрядов и церемоний (в том числе церкви, соборы, храмы, часовни, мечети, молельные дома, синагоги)	<p>1. Минимальный размер земельного участка – 1000 кв. м; Максимальный размер земельного участка – 10000 кв. м; Максимальная этажность здания – 4; Максимальная высота здания – 32 м; Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50 %. Процент застройки подземной части не регламентируется; Минимальный процент озеленения земельного участка – 30 %; Минимальный отступ до границ соседнего земельного участка должны быть не менее 3 м. Минимальный отступ зданий, строений и сооружений от границы земельного участка со стороны улиц, проездов, переулков и т.д. – 5 м.</p>				
Деловое управление	4.1	Размещение объектов капитального строительства с целью: размещения объектов управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием	<p>1. Минимальный размер земельного участка – 400 кв. м; Максимальный размер земельного участка – 5000 кв. м; Максимальная этажность здания – 4; Максимальная высота здания – 24 м; Максимальный процент застройки земельного участка – 60 %. Процент</p>				
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	ДПТ-24-06-ПЗ-2	Лист
							34

		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)	<p>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>
Магазины (У)	4.4	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м	<p>1. Минимальный размер земельного участка – 150 кв. м;</p> <p>Максимальный размер земельного участка – 800 кв. м;</p> <p>Максимальная этажность здания – 2;</p> <p>Максимальная высота здания – 12 м;</p> <p>Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60 %.</p> <p>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. Действие градостроительного регламента в части минимального отступа от границ земельных участков не распространяется на случаи реконструкции существующих объектов капитального строительства, право собственности на которые возникло до введения в действие Правил (до 17.12.2013) и расстояния до границ земельного участка от которых составляют менее минимальных отступов, установленных Правилами.</p> <p>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>Минимальный размер земельного участка, на котором расположены существующие</p>

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата

ДПТ-24-06-ПЗ-2

Лист

35

			<p>объекты капитального строительства, право собственности на которые возникло до введения в действие Правил землепользования и застройки на территории Тимашевского городского поселения Тимашевского района (до 17.12.2013) – не установлен.</p> <p>3. Параметры принимать согласно статьи 3 раздела 3 части 1 Правил «Требования к архитектурно-градостроительному облику объекта капитального строительства».</p>
Обеспечение занятий спортом в помещениях	5.1.2	Размещение спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов, физкультурно-оздоровительных комплексов в зданиях и сооружениях	<p>1. Минимальный размер земельного участка – 1000 кв. м; Максимальный размер земельного участка – 5000 кв. м; Максимальная этажность здания – 4; Максимальная высота здания – 24 м; Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50 %. Процент застройки подземной части не регламентируется; Минимальный процент озеленения земельного участка \geq 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. \geq 5 м.</p> <p>2. Параметры принимать согласно статьи 3 раздела 3 части 1 Правил «Требования к архитектурно-градостроительному облику объекта капитального строительства».</p>
Площадки для занятий спортом	5.1.3	Размещение площадок для занятия спортом и физкультурой на открытом воздухе (физкультурные площадки, беговые дорожки, поля для спортивной игры)	<p>Минимальный размер земельного участка – 100 кв. м; Максимальный размер земельного участка – 3000 кв. м;</p>
Улично-дорожная сеть	12.0.1	Размещение объектов улично-дорожной сети: автомобильных дорог, трамвайных путей и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, бульваров, площадей, проездов, велодорожек и объектов	<p>Действие градостроительного регламента не распространяется в границах территорий общего пользования.</p>

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата

ДПТ-24-06-ПЗ-2

Лист

36

		велотранспортной и инженерной инфраструктуры; размещение придорожных стоянок (парковок) транспортных средств в границах городских улиц и дорог, за исключением предусмотренных видами разрешенного использования с кодами 2.7.1, 4.9, 7.2.3 Классификатора, а также некапитальных сооружений, предназначенных для охраны транспортных средств	
Благоустройство территории	12.0.2	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.

Расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности объектов местного значения.

Расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности объектов местного значения, принятые при подготовке документации по планировке территории для комплексного освоения в целях жилищного строительства, в соответствии с нормативами градостроительного проектирования Тимашевского городского поселения приведены в Таблице 3.18

Объект местного значения	Место расположения	Значения расчетного показателя максимально допустимого уровня
--------------------------	--------------------	---

		территориальной доступности
В области образования		
Ясли, детский сад-ясли, семейный детский сад, детский сад	в зоне застройки среднеэтажными жилыми домами	400 м
Общеобразовательные школы	в зоне застройки среднеэтажными жилыми домами	650 м
Школы искусств, спортивные школы, секции и кружки искусств и ремесел, спортивные секции и кружки, секции и кружки профессиональной подготовки	в городе	1500 м пешеходной доступности;
В области культуры и искусства		
Помещения для культурно-досуговой деятельности	Зона застройки	500 м пешеходной доступности
В области физической культуры и массового спорта		
Плавательные бассейны	Зона застройки	30-минутная транспортная доступность
Плоскостные спортивные сооружения	Зона застройки	500 м пешеходной доступности
Спортивные залы	Зона застройки	30-минутная транспортная доступность
В области торговли, общественного питания и бытового обслуживания		
Стационарные торговые объекты по продаже непродовольственных товаров	В зоне застройки многоквартирными жилыми домами	500 м пешеходной доступности
Стационарные торговые объекты по продаже продовольственных товаров	В зоне застройки: - многоквартирными жилыми домами	500 м пешеходной доступности
Столовые; кафе; рестораны; иные предприятия общественного питания, доступные без ограничений	Зона застройки	Не нормируется
Предприятия бытового обслуживания	Зона застройки	Не нормируется
В области объектов общественного пассажирского транспорта		

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата

ДПТ-24-06-ПЗ-2

Лист

38

Остановочные пункты общественного пассажирского транспорта	многоквартирный дом	не более 500 м пешеходной доступности;
В области озелененных территорий общего пользования		
Озелененные территории общего пользования районного значения	Зона застройки	1200 м или 15-минутная пешеходная доступность
В области объектов хранения индивидуальных транспортных средств		
Стоянки для постоянного хранения легковых автомобилей	Многоквартирные дома	800 м пешеходной доступности
Стоянки для временного хранения легковых автомобилей	Образовательные организации Торговые объекты и предприятия общественного питания	250 м пешеходной доступности 150 м пешеходной доступности

3.2 Планируемые параметры, местоположения и назначения объектов федерального регионального и местного значения.

Генеральным планом Тимашевского городского поселения ,строительство объектов федерального и регионального значения на рассматриваемой территории не предусмотрено.

Строительство объектов местного значения генеральным планом Тимашевского городского поселения запланировано в области образования и спорта, инженерного обеспечения и транспортного обслуживания территории. Договором о комплексном развитии территории запланировано строительство объектов в области духовного развития и помещений в области обеспечения правопорядка.

Сведения о видах, назначении и наименованиях планируемых для размещения объектов местного значения, их основные характеристики, их местоположение, а также характеристики зон с особыми условиями использования территории в случае, если установление таких зон требуется в связи с размещением данных объектов приведены в Таблице 3.19

№	Наименование объекта	Основные характеристики	Местоположение	Размер СЗЗ
Местного значения				

1	Образовательная организация	1550мест	Зона среднеэтажной жилой застройки	Не устанавливается
2	Дошкольная образовательная организация	310 мест	Зона среднеэтажной жилой застройки	Не устанавливается
3	Дошкольная образовательная организация	310 мест	Зона среднеэтажной жилой застройки	Не устанавливается
4	Спортивный комплекс	2056 м кв.	Зона среднеэтажной жилой застройки	Не устанавливается
5	Здание административного управления	7913 м.кв.	Зона среднеэтажной жилой застройки	Не устанавливается
6	Спортивные площадки	Не менее 906 м2	Зона среднеэтажной жилой застройки	Не устанавливается
7	Газораспределительный пункт	0,6/0,005	В составе сетей газоснабжения	10 м
8	Трансформаторная подстанция	15/04	В составе сетей электроснабжения	10 м
Прочие объекты				
1	Культовое сооружение (часовня)	По заданию	Зона среднеэтажной жилой застройки	Не устанавливается
2	Детский игровой хаб	По заданию	Зона среднеэтажной жилой застройки	Не устанавливается

3.3 Планируемые параметры жилищного строительства и их соответствие требованиям градостроительных регламентов.

Перечень объектов капитального строительства определён договором о комплексном развитии территории по инициативе правообладателя.

Характеристики планируемых объектов капитального строительства в границах территории комплексного развития приведены в Таблице 3.20

№	Вид объекта недвижимости	Колич. этажей	Площадь застройки м. кв.	Площадь квартир м. кв.	Площадь коммерч. м. кв.	Площадь территории м. кв.
Квартал жилой застройки № 1						
28	Плоскостные спортивные сооружения	-	924	-	-	924
16	ТПУ	1	381	-	-	2983

Квартал жилой застройки № 2						
31	Парковка плоскостная	-	2454			2454
32	Парковка плоскостная		3452			3452
Квартал жилой застройки № 3						
12	Школа 1550 мест	3	8339	-	-	37173
18	Спортивный комплекс	2	1028			2180
29	Плоскостные спортивные сооружения	-	5464	-	-	5464
Квартал жилой застройки № 4						
19	Многоуровневый паркинг 220 м. мест	5	1545			2574
20	Многоуровневый паркинг 310 мест	5	2057			3429
21	Многоуровневый паркинг 310 мест	5	2057			3428
22	Многоуровневый паркинг 310 мест	5	2057			3429
23	Многоуровневый паркинг 220 м. мест	5	1545			2574
33	Парковка Плоскостная 100					2161
Квартал жилой застройки № 5						
2	Жилой комплекс со встроенно- пристроенными коммерческими помещениями	6,8	4772	24588	991	13154

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата

ДПТ-24-06-ПЗ-2

Лист

41

Квартал жилой застройки № 6

3	Жилой комплекс со встроенно-пристроенными коммерческими помещениями	6,8	5157	22342	2573	15602
---	---	-----	------	-------	------	-------

Квартал жилой застройки № 7

1	Жилой комплекс со встроенно-пристроенными коммерческими помещениями	1,6,8	6096	25317	1635	17573
---	---	-------	------	-------	------	-------

Квартал жилой застройки № 8

4	Жилой комплекс со встроенно-пристроенными коммерческими помещениями	1,6,8	4400	18312	2304	11691
---	---	-------	------	-------	------	-------

Квартал жилой застройки № 9

13	Детский сад 310 мест	2	2163			13695
----	-------------------------	---	------	--	--	-------

Квартал жилой застройки № 10

5	Жилой комплекс со встроенно-пристроенными коммерческими помещениями	6,7,8	3267	15663	452	11033
---	---	-------	------	-------	-----	-------

Квартал жилой застройки № 11

14	Детский сад 310 мест	2	2163			11800
----	-------------------------	---	------	--	--	-------

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата

ДПТ-24-06-ПЗ-2

Лист

42

30	Плоскостные спортивные сооружения		3384			3504
Квартал жилой застройки № 12						
6	Жилой комплекс со встроенно-пристроенными коммерческими помещениями (Кабинет врача общей практики 180 м. кв)	6,8	4768	20677	1985	13013
Квартал жилой застройки № 13						
7	Жилой комплекс со встроенно-пристроенными коммерческими помещениями	6-8	5022	19681	3266	14849
Квартал жилой застройки № 14						
8	Жилой комплекс со встроенно-пристроенными коммерческими помещениями	6,8	5026	20311	2094	13695
Квартал жилой застройки № 15						
9	Жилой комплекс со встроенными помещениями (пункт полиции 180м.кв)	6,8	3915	19279	588	14410
15	Здание административно го управления	2,3,4	2535		7913	4714

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата

ДПТ-24-06-ПЗ-2

Лист

43



Рис 3 Схема размещения объектов капитального строительства и плоскостных сооружений .

Планируемые параметры жилой застройки в границах территории комплексного развития приведены Таблице 3.21

№	Наименование объекта недвижимости	Планируемая площадь застройки	Предельный (максимальный) % застройки	Площадь земельного участка М ²	Планируемый % застройки
Средне-этажная жилая застройка					
1	Жилой комплекс	6096	60	17573	35
2	Жилой комплекс	4772	60	13154	36
3	Жилой комплекс	5157	60	15602	33
4	Жилой комплекс	4400	60	11691	38
5	Жилой комплекс	3267	60	11033	30
6	Жилой комплекс	4768	60	13013	37
7	Жилой комплекс	5022	60	14849	34
8	Жилой комплекс	5026	60	13695	37
9	Жилой комплекс	3915	60	14410	27
10	Жилой комплекс	4914	60	14333	34
11	Жилой комплекс	3320	60	8636	38
12	Школа	8339	60	37173	22
13	Детский сад	2163	60	13695	16

14	Детский сад	2163	60	11800	18
15	Здание административного управления	2535	60	6343	40
17	Часовня	88	50	1230	7
18	ФОК	1028	50	2180	47

Планируемые параметры использования территории комплексного развития приведены в Таблице 3.22

№	Зона застройки	Территория объектов жилой застройки Га	Территория объектов общественной и деловой застройки Га.	Территория плоскостных сооружений Га.	Территория улично-дорожной сети Га.	Озеленённые территории общего пользования Га.
1	Среднеэтажная многоквартирная жилая застройка	14,8	9,97	1,34	12,18	4,21
ВСЕГО 42,5 га						

Застройку территории планируется осуществлять поэтапно . В каждый этап строительства включено несколько жилых комплексов и объекты социально-бытового и административного назначения.

Схема этапов строительства отображена на рис 4.

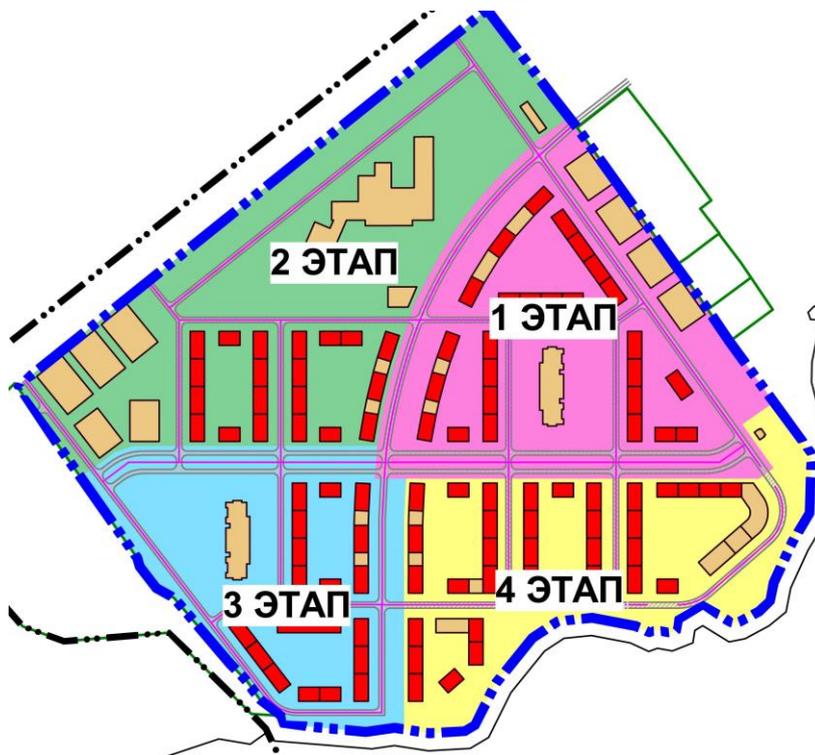


Рис 4 Схема этапов застройки территории с номерами жилых комплексов

						Лист
						46
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	

ДПТ-24-06-ПЗ-2

Плотность и параметры застройки территории.

Основными показателями плотности застройки являются:

- коэффициент застройки - отношение площади, занятой под зданиями и сооружениями, к площади участка ;
- коэффициент плотности жилой застройки – отношение суммарной площади всех квартир к площади участка ;

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.

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.

Коэффициент застройки

Площадь территории комплексного развития под застройку объектами жилого назначения средне этажной жилой застройки **148000 м²**

Площадь жилой застройки в границах территории комплексного развития составила **50488 м²**

Коэффициент застройки территории $50488 / 148000 = 0.34$ что не превышает предельный параметр застройки многоквартирными средне этажными жилыми домами рекомендованный СП 42.13330.2016 (Таб.Б.1) равный 0,4

Коэффициент плотности жилой застройки

Расчётная площадь территории комплексного развития составляет **425000 м²**.

Площадь квартир 218980 м²

Коэффициент плотности застройки составляет:

$218980 / 425000 = 0,52$ что не превышает предельный параметр застройки многоквартирными средне этажными жилыми домами равный 0,8 рекомендованный СП 42.13330.2016 (Таб.Б.1) и коэффициент плотности для жилой застройки 0,7 - установленный местными нормативами градостроительного проектирования Тимашевского городского поселения, Тимашевского района Краснодарского края (в редакции решения Совета Тимашевского городского поселения , Тимашевского района № 234от 21.11.2023).

						ДПТ-24-06-ПЗ-2	Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата		47

Раздел 4. ОБОСНОВАНИЕ СООТВЕТСТВИЯ ПЛАНИРУЕМЫХ ПАРАМЕТРОВ, РАСЧЁТНЫМ ПОКАЗАТЕЛЯМ МИНИМАЛЬНО ДОПУСТИМОГО УРОВНЯ ОБЕСПЕЧЕННОСТИ ТЕРРИТОРИИ, В ГРАНИЦАХ КОТОРОЙ ПРЕДУСМАТРИВАЕТСЯ ОСУЩЕСТВЛЕНИЕ КОМПЛЕКСНОГО РАЗВИТИЯ, ОБЪЕКТАМИ КОММУНАЛЬНОЙ, ТРАНСПОРТНОЙ, СОЦИАЛЬНОЙ ИНФРАСТРУКТУР

Параметры развития территории и объектов капитального строительства установлены Правилами землепользования и застройки для всех территориальных зон. Расчетными показателями, минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетными показателями максимально допустимого уровня территориальной доступности таких объектов для населения, установлены местными нормативами градостроительного проектирования Местные нормативы градостроительного проектирования Тимашевского городского поселения, (в редакции решения Совета Тимашевского городского поселения, Тимашевского района № 234 от 21.11.2023 г), и Нормативами градостроительного проектирования Краснодарского края (в ред. приказа Департамента по архитектуре и градостроительству Краснодарского края от 31.08.2023 г. приказ № 129)

4.1 Расчётные показатели численности населения

Уровень жилищной обеспеченности в многоквартирных домах, установленный нормативами градостроительного проектирования Тимашевского городского поселения, Тимашевского района Краснодарского края (в редакции решения Совета Тимашевского городского поселения, Тимашевского района № 234 от 21.11.2023 г) составляет 22 м. кв. на человека. Расчетное количество жителей при застройке многоквартирными домами рассчитывается по формуле $P/22$, где P - площадь квартир.

Согласно договора и концепции развития территории комплексного развития 42,5 га., планируется построить 218980 м. кв. жилья (площадь квартир в многоквартирных жилых домах) в том числе :

Население проектируемой территории комплексного развития, для многоквартирной застройки, рассчитывается по формуле $P/22$, где P площадь квартир. Расчетное количество населения проектируемой территории, составит: $218980 \text{ м}^2 / 22 \text{ м}^2 = 9954$ человека.

\ Планируемые показатели плотности населения территории жилых зон в границах территории комплексного освоения приведены в Таблице 4.1

№	Жилая зона	Площадь расчётной территории Га.	Количество населения Чел.	Плотность населения проектная чел./га.	
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата

3	528	13	502
4	549	14	559
5	599	15	482
6	606	16	415
7	657	17	404
8	649	18	429
9	628		

Объекты дошкольного образования

Нормативная вместимость дошкольных образовательных организаций определяется по формуле:

$$((K3+ K4+ K5+ K6)+ (K0+ K1+K2) 0, 3)) 1000$$

$$P_{доо} = \frac{\dots}{N} = 54 \text{ мест на } 1000 \text{ жителей}$$

N - общее количество населения

Роош - расчетное количество мест в объектах среднего школьного образования, мест на 1 тыс. чел.

Нормативные показатели дошкольных образовательных организаций

Таблица 4.4

Наименование объекта	Минимально допустимый уровень обеспеченности		Максимально допустимый уровень территориальной доступности	
	единица измерения	величина	единица измерения	величина
Дошкольная образовательная организация	Мест на 1000 жителей	54	м	400 в зоне средне-этажной застройки

Расчётные показатели необходимого количества мест и площади территории для дошкольной образовательной организации (детский сад)

Таблица 4.5

Расчетное население человек	Расчетное количество детей	Расчетная территория (38 м2 на ребенка), м2	Местоположение
9954	537	20425	В зоне среднеэтажной застройки

Расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности территорией для объектов дошкольного образования, согласно местными нормативами градостроительного проектирования Тимашевского городского поселения, Тимашевского района Краснодарского края (в редакции решения Совета Тимашевского городского поселения, Тимашевского района № 234 от 21.11.2023 г), не нормируется. Размер земельного участка определяется исходя из возможности размещения объекта в соответствии с требованиями технических регламентов, принимается из расчёта 38 м² на 1 учащегося.

Проектом предусмотрено строительство двух детских садов по 310 мест (дошкольных образовательных организаций - объект местного значения) общей вместимостью 620 мест.

Расчётная площадь территории для планируемых к размещению дошкольных образовательных организаций составит :

$$620 \text{ мест} \times 38 \text{ м}^2 = 23560 \text{ м}^2$$

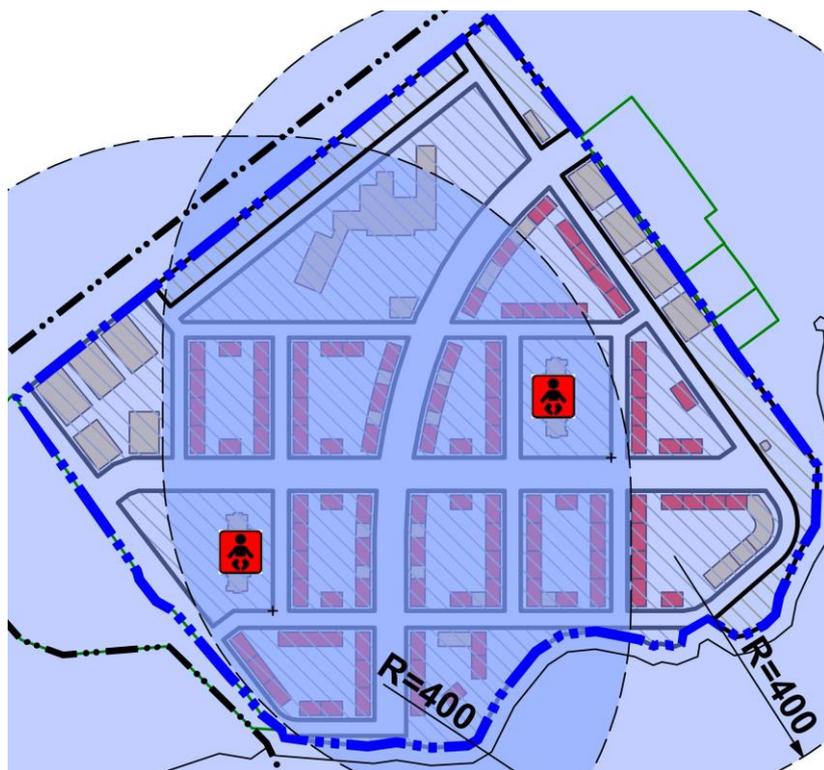


Рис 5 схема радиусов обслуживания детских дошкольных организаций

Объекты общеобразовательных организаций.

Нормативная вместимость общеобразовательных организаций определяется по формуле:

										Лист
										51
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	ДПТ-24-06-ПЗ-2				

$$P_{\text{оош}} = \frac{((K7+ K8+ K9+ K10+ K11+ K12+ K13+ K14+ K15)+ (K16+ K17) 0, 75)) 1000}{N} = 112$$

мест на 1000 жителей

N - общее количество населения

Роош - расчетное количество мест в объектах среднего школьного образования, мест на 1 тыс. чел.

Нормативные показатели школьных образовательных организаций

Таблица 4.6

Наименование объекта	Минимально допустимый уровень обеспеченности		Максимально допустимый уровень территориальной доступности	
	единица измерения	величина	единица измерения	величина
Общеобразовательная организация (школа, лицей, гимназия, кадетские училища)	Учащихся на 1000 жителей	112	метров	650 в зоне среднеэтажной застройки

Расчётные показатели необходимого количества мест в общеобразовательной организации (школа) и территории Таблица 4.7

Расчетное население планируемой застройки, человек	Расчетное количество детей	Местоположение
9954	1115	В зоне среднеэтажной застройки

Проектом предусмотрено строительство общеобразовательной школы на 1550 мест (объект местного значения) .

Расчётная площадь территории для планируемой к размещению образовательной организаций, из расчёта 18 м² на ученика , при вместимости организации 1500 - 2000 мест (в соответствии Сп42.13330.2016 Табл. Д1) , составит : 1550 мест x 18 м² = 27900 м²

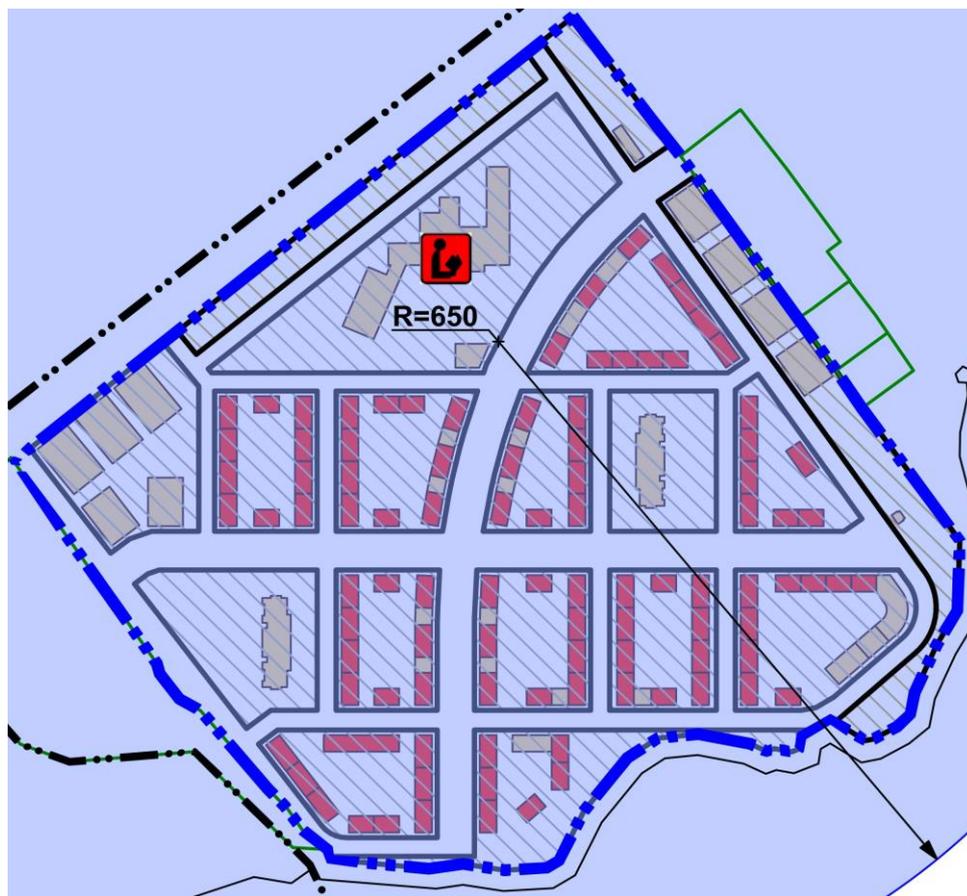


Рис 6 схема радиусов обслуживания образовательных организаций

Объекты дополнительного образования

Нормативные показатели объектов дополнительного образования

Таблица 4.8

N	Наименование объекта	Минимально допустимый уровень обеспеченности		Максимально допустимый уровень территориальной доступности
		единица измерения	величина	
1.	Дворец (Дом) творчества школьников	% от общего числа школьников	3,3	Не нормируется
2.	Детско-юношеская спортивная школа	% от общего числа школьников	2,3	Не нормируется
3.	Детская школа искусств (музыкальная, художественная, хореографическая)	% от общего числа школьников	2,7	Не нормируется
4.	Станция юных техников	% от общего числа школьников	0,9	Не нормируется

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

ДПТ-24-06-ПЗ-2

Лист

53

5.	Станция юных натуралистов	% от общего числа школьников	0,4	Не нормируется
6.	Станция юных туристов	% от общего числа школьников	0,4	Не нормируется

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

Строительство объектов дополнительного образования на проектируемой территории не планируется.

Объекты здравоохранения.

Нормативные показатели объектов, относящихся к области здравоохранения, следует принимать в значениях Таблицы 4.8

N	Наименование объекта	Минимально допустимый уровень обеспеченности		Максимально допустимый уровень территориальной доступности	
		единица измерения	величина	единица измерения	величина
1.	Поликлиника, амбулатория, диспансер без стационара	Посещений в смену	18на 1 тыс. чел. для взрослого населения 14 на 1 тыс. детского	м	1000

Расчётные показатели потребности в объектах, относящихся к области здравоохранения приведены в Таблице 4.9

Расчетное население планируемой застройки, человек	Расчетное количество, посещений в смену	Местоположение
9954	179 для взрослых 139 для детей	Районная поликлиника внутри городского округа

Нормативная потребность в амбулаторно-поликлинических организациях составит 318 посещений в смену, в том числе:

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

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

Объекты физической культуры и массового спорта.

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

- помещения для физкультурно-оздоровительных занятий микрорайона 80 м. кв. площади пола на 1000 человек.
- объекты городской и рекреационной инфраструктуры, приспособленные для занятий физической культурой и спортом, в том числе универсальные спортивные игровые площадки, дистанции, велодорожки, споты (плаза начального уровня), площадки с тренажерами, сезонные катки 90,8 м. кв. площадь игровой зоны на 1000 человек

Договором комплексного развития территории предусмотрено размещение следующих спортивных сооружений :

- спортивный комплекс площадью не менее 2056м²
- объекты городской рекреационной инфраструктуры приспособленные

						ДПТ-24-06-ПЗ-2	Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата		55

для занятия физкультурой и спортом не менее 906 м²

- объекты для занятия физкультурой и спортом не менее 3364 м²

- объекты для занятия физкультурой и спортом не менее 924 м²

Размещение объектов физической культуры и массового спорта предусмотрено в нормативной доступности, которая не превышает 1000 м.

Расчетная площадь помещения для физкультурно-оздоровительных занятий составит $9.954 \times 80 \text{ м}^2 = 796 \text{ м}^2$

Расчетная площадь плоскостных объектов для занятия физкультурой и спортом составит $9.954 \times 412,5 = 4106 \text{ м}^2$

Где 9,954 тыс. чел.- расчётная численность населения.

Проектом предложено размещение спортивно-оздоровительного комплекса площадью 2056 м² и плоскостных спортивных сооружений, предназначенных для занятий физкультурой и спортом жителями на открытом воздухе общей площадью 5334 м².

Площадки придомовых территорий

Состав и размеры площадок на придомовой территории, планируемых к размещению многоквартирных жилых домов, приняты в соответствии с нормативами градостроительного проектирования Тимашевского городского поселения, Тимашевского района, из расчёта площади квартир в границах территории комплексного развития равной 218980 м².

Обеспеченность многоквартирных жилых домов придомовыми площадками Таблица 4.10

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

Нормативами градостроительного проектирования, при комплексном развитии территории, допускается сокращение придомовых площадок для занятий физкультурой в случае устройства плоскостных спортивных сооружений (спортивных площадок) на территории общего пользования

площадью не менее расчетной площади таких площадок.

Предприятия торговли, общественного питания и бытового обслуживания населения.

Нормативные показатели объектов, относящихся к области торговли, общественного питания и бытового обслуживания населения, следует принимать в значениях, указанных в Таблице 4.11

N	Наименование объекта	Минимально допустимый уровень обеспеченности	
		единица измерения	величина
1	Торговые центры, в том числе:	кв. м. торговой площади на 1000 жителей	100 - для микрорайонов и жилых районов
2	Магазины продовольственных товаров		70 - для микрорайонов и жилых районов
3	Магазины непродовольственных товаров		30 - для микрорайонов и жилых районов
4	Предприятия общественного питания, место на 1 тыс. чел.		8 - для микрорайонов и жилых районов
5	Магазины кулинарии, м ² торговой площади на 1 тыс. чел.		3 - для микрорайонов и жилых районов
6	Предприятия бытового обслуживания,		Рабочее место на 1 тыс. чел.

Расчётные показатели потребности в объектах, относящихся к области торговли, общественного питания и бытового обслуживания населения, приведены в Таблице 4.12

	Расчётная обеспеченность
--	---------------------------------

N	Наименование объекта	единица измерения	величина
1	Торговые центры, в том числе:		995
2	Магазины продовольственных товаров	Кв.м. торговой площади	697
3	Магазины непродовольственных товаров	на 9954 жителей	299
4	Магазины кулинарии		30
5	Предприятия общественного питания, место на 1 тыс. чел.	Посадочных мест	80
6	Предприятия бытового обслуживания	Рабочее место на 1 тыс. чел.	20

Объекты бытового обслуживания размещаются во встроенно-пристроенных помещениях первых этажей жилых домов, расположенных вдоль основных пешеходно-транспортных планировочных осей (улицы, бульвары). Магазины продовольственных и не продовольственных товаров, магазины кулинарии, помещения физкультурно-оздоровительного значения, предприятия бытового обслуживания (парикмахерские, фотосалоны, салоны красоты, приемные пункты прачечной-химчистки), т.е. объекты ежедневного обслуживания населения, размещаются в радиусе обслуживания населения не превышающем 500м.

4.3 Расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами транспортной инфраструктуры.

Решения по планировочной структуре проектируемой территории выполнены с учетом транспортной схемы города Тимашевск, определённой генеральным планом муниципального образования. Транспортный каркас организован основной планировочной осью в виде центральной магистральной улицы районного значения. Улицы в жилой застройке связывают территории кварталов среднеэтажной жилой застройки с магистральной улицей.

Магистральные улицы являются основными транспортными и

функционально-планировочными осями территории застройки. Они обеспечивают транспортное обслуживание жилой застройки и организуют общегородские связи посредством общественного муниципального транспортного сообщения. По магистральным улицам организуется автобусное сообщение, обеспечивающее общегородские пассажирские потоки. Расчётные показатели для улично-дорожной сети определяются, в соответствии с установленной генеральным планом категорией улиц. Основные расчетные параметры уличной сети городских округов и городских поселений следует устанавливать в соответствии нормативами градостроительного проектирования Тимашевского городского поселения (в редакции решения Совета Тимашевского городского поселения , № 234 от 21.11.2023 г).

Таблица 4.13

Категория дорог и улиц	Расчетная скорость движения, км/ч	Ширина в краевых линиях, м	Ширина полосы движения, м	Число полос движения (суммарно в двух направлениях)	Наименьший радиус кривых в плане с выражением/без выражения, м	Наибольший продольный уклон, %	Наименьший радиус вертикальной выпуклой кривой, м	Наименьший радиус вертикальной вогнутой кривой, м	Наименьшая ширина пешеходной части тротуара, м
Магистральные улицы									
Магистральные улицы районного значения	60	45 - 55	3.5-3.75	2-4	170/220	70	1700	600	2.5
	50	40 - 50			110/140	70	1000	400	
Улицы и дороги местного значения:									
- улицы в зонах жилой застройки	50	20 - 25	3,0 - 3,5	2 - 4	110/140	80	1000	400	2,0
	40	17 - 22			70/80	80	600	250	
	30	14 - 20			40/40	80	600	200	
- улицы в общественно-деловых и торговых зонах	50	22 - 30	3,0 - 3,5	2 - 4	110/140	80	1000	400	2,0
	40	17 - 25			70/80	80	600	250	
	30	15 - 22			40/40	80	600	200	
- улицы и дороги в производственных зонах	50	15 - 25	3,5	2 - 4	110/140	60	1000	400	2,0
Пешеходные улицы и площади:									
Пешеходные улицы и площади	-	По расчету	По расчету	По расчету	-	50	-	-	По проекту

Примечания:

										Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	ДПТ-24-06-ПЗ-2				59

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

Ширина улиц и дорог в красных линиях принимается, м:

- магистральных дорог - 50 - 100; магистральных улиц - 40 - 100;
- улиц и дорог местного значения - 15 - 30.

Ширина велосипедной полосы должна быть не менее 1,2 м при движении в направлении транспортного потока и не менее 1,5 м при встречном движении. Ширина велосипедной полосы, устраиваемой вдоль тротуара, должна быть не менее 1 м. Наименьшие расстояния безопасности от края велодорожки следует принимать:

- до проезжей части, опор транспортных сооружений и деревьев - 0,75 м;
- до тротуаров - 0,5 м;
- до стоянок автомобилей и остановок общественного транспорта - 1,5 м.

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

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

Плотность улично-дорожной сети в границах красных линий составит 12,2 км/1км².

Параметры улично-дорожной сети установленные проектным решением по организации транспортно-пешеходного обслуживания территории в Таблице 4.14

Категория дорог и улиц	Ширина в красных линиях, М	Ширина полос движения М	Число полос движения	Ширина пешеходной части тротуара М	Ширина вело-дорожки М
Магистральные улицы					
Районного значения транспортно-пешеходные	35-38	3.5	2	3,0-4.0	1,5
Улицы местного значения					
Улицы и дороги в жилой застройке	15 -19	3,0	2	2,0- 3,0	1,5

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

Общественный пассажирский транспорт.

Маршруты общественного транспорта организованы по магистральным улицам. Автобусные остановки расположены в нормативной доступности для жителей проектируемых кварталов застройки.

Протяженность пешеходных подходов до остановочных пунктов общественного транспорта не более 500 м. При указанном радиусе обслуживания территории, количество автобусных остановок общественного транспорта в границах улично-дорожной сети проектируемой территории составляет 4 шт.

Парковки

Показатели расчётной обеспеченности территории жилой застройки машино-местами для хранения и стоянки личного автотранспорта определены в соответствии с нормативами минимального уровня обеспеченности, установленными Департамента по архитектуре и градостроительству Краснодарского края Приказом № 222 от 19.02.2022г. для расчётной территории.

Расчётное количество парковочных мест для хранения личного автотранспорта составят в соответствии с формулой :

$$MM = Pop \text{ ОМСУ} \times k1 - MMstr \times k2 - НИЖС$$

$$MM = 9954 \times 0,312 - 530 \times 0,8 - 0 = 2682 \text{ мест}$$

k_1 – определяется в соответствии с информацией о прогнозируемом уровне автомобилизации, содержащейся в программах комплексного развития транспортной инфраструктуры (ПКР ТИ) поселений, городских округов. В случае отсутствия соответствующей информации в ПКР ТИ принимается среднее значение обеспеченности по Краснодарскому краю, исходя из количества стоящих на учете автотранспортных средств по данным ГИБДД по состоянию за год, предшествующий расчетному, которое определяется каждый год приказом департамента по архитектуре и градостроительству Краснодарского края.

k_1 - определяется таблицей № 14 Программы комплексного развития транспортной инфраструктуры Краснодарского края, k_1 -312 на 1000 жителей.

k_2 - доля парковочных мест в границах проекта планировки территории, которые находятся в пределах улично-дорожной сети многоквартирной застройки. Коэффициент принимается, равным 0,8.

$MMstr$ - общее количество парковочных мест в пределах уличной сети в границах проекта планировки территории.

						ДПТ-24-06-ПЗ-2	Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата		61

Расчётное количество парковочных мест для парковки легковых автомобилей посетителей (гостевые парковки) из расчёта 1 м. место на 600 м. кв. площади квартир для расчётной территории жилой застройки составит

$$218980\text{м}^2 : 600\text{м}^2 = 365 \text{ м. мест}$$

Расчётное количество парковочных машино-мест, для объектов общественного и делового назначения в соответствии с местными нормативами градостроительного проектирования Тимашевского городского поселения, Тимашевского района Краснодарского края (в редакции решения Совета Тимашевского городского поселения, Тимашевского района № 234 от 21.11.2023 г) составит :

Таблица 4.15.

№	Наименование объекта	Расчётная единица	Норматив м/мест	Расчётный показатель	Расчётное количество м/мест
1	Стоянки хранения личного транспорта	1000 жителей	k1= 312 автомобиля на 1000 жителей	9954	2682
2	Гостевые парковки	600 м. кв. площади квартир	1 м. место.	218980	365
3	Дошкольные учреждения	100 детей	5 для одновременной высадки пассажилов	620 детей	31
4	Школа	1000 учащихся	15 для одновременной высадки пассажилов	1550 учащихся	23
5	Коммерческие помещения	60 м. кв. общей площади	1 м. место	27065 м ²	451
6	Спортивный комплекс более 1000 м. кв.	55 м. кв. общей площади	1 м. место	2056	42
7	Административное здание	100 м. кв. общей площади	1 м. место	7913 м ²	79
	Итого				3673

Обеспеченность парковочными местами Таблица 4.16

						ДПТ-24-06-ПЗ-2	Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата		62

№	Наименование	Количество этажей	Площадь парковки м. кв.	Параметры м/ мест
1	Многоуровневый паркинг	5	7722	220
2	Многоуровневый паркинг	5	7722	220
3	Многоуровневый паркинг	5	7722	220
4	Многоуровневый паркинг	5	7722	220
5	Многоуровневый паркинг	5	7722	220
6	Многоуровневый паркинг	5	7722	220
7	Многоуровневый паркинг	5	10286	310
8	Многоуровневый паркинг	5	10286	310
9	Многоуровневый паркинг	5	10286	310
10	Парковки плоскостные	-	7436	338
11	Парковки придомовые	-	990	555
12	Улично дорожная сеть	-		530
	Итого			3673

Площадь расчётного парковочного пространства для одного легкового автомобиля согласно СП 113.13330.2016 «Стоянки автомобилей» на придомовой парковке составляет 18 м. кв. , на выделенных парковках с учётом разрывов и проездов 22 м. кв. на одно машино- место.

Местными нормативами градостроительного проектирования Тимашевского городского поселения Тимашевского района Краснодарского края допускается при комплексном развитии территории сокращать расчетное количество мест для постоянного хранения и парковки автомобилей для застройки многоквартирными домами за счет плоскостных парковок гипер и супермаркетов или многофункциональных центров, в составе которых отсутствуют многоквартирные дома, общежития и гостиницы, на количество машино-мест согласно формуле: $K_{ПМ} \times 0,2$, где $K_{ПМ}$ - количество парковочных мест на плоскостных парковках гипер-, супермаркетов или многофункциональных центров, при условии что такие парковки расположены в радиусе 400 метров от проектируемых много-

						ДПТ-24-06-ПЗ-2	Лист
							63
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата		

квартирных домов.

Проектом предусмотрено размещение в границах улиц 54 м. места для посадки и высадки пассажиров дошкольных и общеобразовательных организаций Парковки объектов социальной инфраструктуры располагаются не далее 50 м от входа на территорию образовательной организации.

4.4 Расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной инфраструктуры.

Решения по инженерному оборудованию территории жилого района выполнены на основании технических условий по инженерному обеспечению территории. Проектом предусмотрено подключение к внутрирайонным инженерным коммуникациям и сетям инженерной инфраструктуры.

На дальнейших стадиях проектирования будет выполнено размещение газовых распределительных шкафных пунктов (ГШРП) и электро трансформаторных подстанций (ТП), с учетом их рационального размещения на территории в соответствии с требованиями технических регламентов, а также уточнены параметры электро, тепло, водоснабжения.

Электроснабжение.

Исходные данные:

Количество квартир – 4379 (218980м²/50м²);

Коммерческие помещения – 27065 м².

Дошкольные образовательные учреждения на 620 мест

Общеобразовательная школа на 1550 места

1. Расчетная нагрузка на шинах РУ - 0,4 кВ ТП от электроприемников квартир в многоквартирных домах (Р_{кв}) определяется по формуле:

$$R_{кв} = R_{кв.уд} * n, \quad R_{кв} = P * K_o$$

Где: R_{кв.уд} - удельная нагрузка электроприемников квартир с электрическими плитами,

n - количество квартир, присоединенных к линии (ТП);

K- коэффициент мощности для общественных зданий (табл. 7.12 СП 256.1325800.2016).

$$R_{кв} = 0,9 * 4379 = 3941,1 \text{ кВт}$$

$$R_{кв} = 3941,1 * 0,93 = 3665,2 \text{ кВт}$$

2. Расчетная нагрузка на шинах РУ-0,4 кВ ТП от электроприемников коммерческих помещений (Р_{кп}) определяется по формуле:

						ДПТ-24-06-ПЗ-2	Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата		64

$$R_{кп} = K * R_{кп.уд} * n,$$

Где: K – коэффициент мощности для общественных зданий (табл. 7.12 СП 256.1325800.2016)

R_{кп.уд} - удельная нагрузка квадратного метра, кВт/м². (табл. 7.14 СП 256.1325800.2016) n - количество м², присоединенных к линии (ТП).

$$R_{кп} = 0,65 * 0,056 * 27065 = 985,2 \text{ кВт}$$

3. Расчетная нагрузка на шинах РУ-0,4 кВ ТП от электроприемников школы (R_{шк}) определяется по формуле:

$$R_{шк} = K * R_{шк.уд} * n,$$

Где: K – коэффициент мощности для общественных зданий (табл. 7.12 СП 256.1325800.2016)

R_{шк.уд} - удельная нагрузка на одного учащегося, кВт/место. (табл. 7.14 СП 256.1325800.2016)

n - количество мест, присоединенных к линии (ТП).

$$R_{шк} = 0,95 * 0,25 * 1100 = 261,2 \text{ кВт}$$

4. Расчетная нагрузка на шинах РУ-0,4 кВ ТП от электро приемников пяти детских садов (R_{дс}) определяется по формуле:

$$R_{дс} = K * R_{дс.уд} * n,$$

Где: K – коэффициент мощности для общественных зданий (табл. 7.12 СП 256.1325800.2016)

R_{дс.уд} - удельная нагрузка детских садов на одно место, кВт/место. (табл. 7.14 СП 256.1325800.2016)

n - количество мест, присоединенных к линии (ТП).

$$R_{дс} = 0,98 * 0,46 * 620 = 676,2 \text{ кВт}$$

$$\text{Итого: } R_{кв} + R_{кп} + R_{шк} + R_{дс} = 5587,8 \text{ кВт}$$

Теплогазоснабжение.

Расчет производится согласно МДК 4-05.2004 «Методика определения потребности в топливе, электрической энергии и воде при производстве и передаче тепловой энергии и теплоносителей в системах коммунального теплоснабжения».

Расчетная часовая тепловая нагрузка на отопление здания определяется по формуле:

$$Q_{O.P} = \alpha * V * q_0 (t_{в} - t_{н.р}) * (1 + K_{н.р}), \text{ ккал / ч,}$$

где: α – поправочный коэффициент, учитывающий отличие расчетной температуры наружного воздуха для проектирования отопления $t_{н.р}$ в местности, где расположено рассматриваемое здание, от $t_{н.р}$, при

						ДПТ-24-06-ПЗ-2	Лист
							65
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата		

которой определено соответствующее значение q_o ; V – объем здания по наружному обмеру, м³;

q_o – удельная отопительная характеристика здания при $t_{н.р} = -14$ °С, ккал/м³ч°С;

t_v – расчетная температура воздуха в здании, °С;

$t_{н.р}$ – расчетная температура наружного воздуха, °С;

$K_{н.р}$ – расчетный коэффициент инфильтрации, обусловленной тепловым и ветровым напором, т.е. соотношение тепловых потерь зданием с инфильтрацией и теплопередачей через наружные ограждения при температуре наружного воздуха, расчетной для проектирования отопления;

Расчетный коэффициент инфильтрации $K_{н.р}$ определяется по формуле:

$$K_{н.р} = 0,01 \sqrt{2 * g * L \left(1 - \frac{273 + t_{н.р.о}}{273 + t_v} \right) + w_p^2},$$

где:

g – ускорение свободного падения, м/с²;

L – свободная высота здания, м;

w_p – расчетная для данной местности скорость ветра в отопительный период, м/с.

Тип здания: Многоквартирные жилые дома

Расчетная температура наружного воздуха $t_{н.р} = -14$ °С

Суммарная площадь зданий $S = 218980$ м²

Объем здания по наружному обмеру $V = 656940$ м³

Расчетная температура воздуха в здании $t_v = 20$ °С

Удельная отопительная характеристика $q_{0.о} = 0,35$ ккал / куб.м ч°С

Удельная вентиляционная характеристика $q_{0.в} = 0$ ккал / куб.м ч°С

Расчетная тепловая нагрузка на отопление $Q_{о.р} = 10\ 350\ 000$ ккал/ч

Тип здания: Коммерческие помещения

Расчетная температура наружного воздуха $t_{н.р} = -14$ °С

Суммарная площадь зданий $S = 27065$ м²

Объем здания по наружному обмеру $V = 81195$ м³

Расчетная температура воздуха в здании $t_v = 20$ °С

Удельная отопительная характеристика $q_{0.о} = 0,35$ ккал / куб.м ч°С

Удельная вентиляционная характеристика $q_{0.в} = 0,50$ ккал / куб.м ч°С

Расчетная тепловая нагрузка на отопление $Q_{о.р} = 1\ 280\ 000$ ккал/ч

Расчетная тепловая нагрузка на вентиляцию $Q_{в.р} = 1\ 830\ 000$ ккал/ч

Тип здания: Детский сад на 310+10 мест (2 здания)

									Лист
									66
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата	ДПТ-24-06-ПЗ-2			

$$Q = 20,989 \text{ Гкал/ч}$$

Водопотребление и водоотведение

Таблица 4.17

Наименование водопотребителей	количество U сутки час	нормы расхода воды		расход воды прибором		расход воды водопотребителями		максимальный расчетный расход $5 \cdot q_o^c \cdot \alpha$ q^c, q^h л/с	максимальный часовой расход $0.005 \cdot q_{o,hr}^c \cdot \alpha_{hr}$ q_{hr}^c, q_{hr}^h М ³ /ч
		сутки	час	час	сек	сутки	ср. час		
		q_u^c q_u^h л/сут	$q_{hr,u}^c$ $q_{hr,u}^h$ л/ч	$q_{o,hr}^c$ $q_{o,hr}^h$ л/ч	q_o^c q_o^h л/с	$\frac{q_o^c \cdot U}{1000}$ $\frac{q_u^h \cdot U}{1000}$ М ³ /сут	q_T^c q_T^h М ³ /ч		
1	2	3	4	5	6	7	9	14	15
Расчет расходов воды общий									
1.МЖД	9954	180	11,6	300	0,30	1791,72	74,66	40,91	131,40
2.ООШ	1550 + 85	16	3,5	100	0,14	26,16	3,27	3,13	7,99
3.ДОО	620	60	18	100	0,20	37,20	4,65	5,66	14,09
4.Коммерческие помещения	351	12	4,5	80	0,14	4,21	0,53	1,21	2,48
Итог - хозяйственно-питьевые нужды:						1859,48	83,11	50,91	156,00
5.Спорткомплекс – футбольное поле с универсальными спортивными площадками	12987	0,5	-	-	-	6,50	0,27	-	-
7.Полив территории озеленения, м ²	66500	3	-	-	-	199,5	8,31	-	-
Итог:						2065,48	91,94	50,91	156,00

Общее водопотребление: $Q_u^{to,t} = 2065,48 \text{ м}^3/\text{сут.}$

Общее водоотведение: $Q_u^s = 1859,48 \text{ м}^3/\text{сут.}$

Санитарная очистка территории

Законом Краснодарского края от 13 марта 2000 года N 245-КЗ "Об отходах производства и потребления" утверждены нормативы накопления ТКО для населения и для предпринимателей и юридических лиц Краснодарского края в соответствии с категорией муниципального образования. Тимашевское городское поселение относится к 4 категории, согласно распределению муниципальных образований Краснодарского края.

Нормативы накопления ТБО установленные постановлением главы администрации (губернатора) Краснодарского края от 17 марта 2017 г. N 175 приведены в Таблице 4.18

									Лист
									68
Изм.	Кол.уч.	Лист	№докум.	Подп.	Дата				

№	Объекты	Расчетная единица	Норматив накопления		Плотность, кг/м ³
			м ³ /год	кг/год	
1	Многоквартирные жилые дома	на 1 жителя	2,24	219,44	103
2	Продовольственный магазин	1 кв. метр общей площади	0,83	93,54	113
3	Промтоварный магазин		0,58	48,2	85
4	Кафетерии, закусочные, бары, предприятия быстрого обслуживания	1 кв. м общей площади	1,22	121,98	100
5	Автостоянки и парковки	1 машино-место	0,59	70,06	135
6	Дошкольные образовательные организации	1 ребенок	0,53	66,03	126
7	Общеобразовательные организации	1 учащийся	0,16	21,04	132
8	Административные и офисные учреждения	1 кв. м общей площади	0,23	23,23	101

Расчёт потребности в площадках для сбора мусора Таблица 4.19

№	Объект	Количество	Норма м. куб год	Объём накопления м.куб/сут	Количество контейнеров	Количество площадок
1	Многоквартирные жилые дома	9954 Жителей	2,24	61	56	7
2	Продовольственный магазин	329 м.кв	0,83	0.75	1	1
3	Промтоварный магазин	697 м.кв	0,58	1.1	1	1
4	Кафетерии		1,22	2.7	3	1

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

ДПТ-24-06-ПЗ-2

Лист

69

пользования, в границах территории комплексного развития , площадью – 42135 м2., что составляет 70 % от нормативной площади озеленения. Количество деревьев подлежащих высадке на озеленение проектных территорий общего пользования 7,5 деревьев на 1000 м2 составит:

$$42,135 \times 7,5 = 316 \text{ штук}$$

При комплексном развитии территории допускается сокращение озеленённых территорий общего пользования жилого района , но не более чем на 50 % при высадке деревьев на проектируемой территории , в том числе в границах территории общего пользования , из расчёта 1 дерево на 20 м2, лиственный посадочный материал диаметром штамба от 4 см , согласно нормативам градостроительного проектирования Тимашевского городского поселения, Тимашевского района.

Компенсация недостающей площади озеленения, осуществляется путём высадки дополнительно в границах территории общего пользования деревьев вдоль улично-дорожной сети и пешеходных связей , из расчёта :

$$17589 \text{ м2.} / 20 \text{ м2} = 880 \text{ штук}$$

Общее количество деревьев запланированное к высадке составляет 1196 штук.

РАЗДЕЛ 5. МЕРОПРИЯТИЯ ПО ЗАЩИТЕ ТЕРРИТОРИИ ОТ ЧРЕЗВЫЧАЙНЫХ СИТУАЦИЙ ПРИРОДНОГО И ТЕХНОГЕННОГО ХАРАКТЕРА, В ТОМ ЧИСЛЕ ПО ОБЕСПЕЧЕНИЮ ПОЖАРНОЙ БЕЗОПАСНОСТИ И ПО ГРАЖДАНСКОЙ ОБОРОНЕ.

Инженерно-технические мероприятия гражданской обороны, мероприятия по предупреждению чрезвычайных ситуаций направлены на:

- оповещение населения об опасности, его информирование о порядке действий в сложившихся чрезвычайных условиях;
- эвакуацию и рассредоточение;
- инженерную защиту населения и территорий;
- радиационную и химическую защиту;
- медицинскую защиту;
- обеспечение пожарной безопасности;
- подготовку населения в области ГО и защиты от ЧС и другие.

На участке и близлежащей территории нет объектов и организаций, отнесенных к какой-либо категории по гражданской обороне. В 40 км зоне нет объектов использования атомной энергии, поэтому возможное радиоактивное загрязнение исключено. Так же отсутствуют пункты хранения ядерных материалов и радиоактивных веществ.

						ДПТ-24-06-ПЗ-2	Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата		71

На территории города нет химически опасных объектов. Отсутствуют в непосредственной близости склады для хранения токсичных веществ;

- высокотоксичных веществ;
- веществ, представляющих опасность для окружающей среды;
- взрывчатых, горючих, окисляющих и воспламеняющихся веществ

следует предусматривать на удалении от селитебных зон городских округов и поселений, устанавливаемом нормативными правовыми актами и нормативными документами в области промышленной безопасности.

Основная техногенная нагрузка на окружающую среду происходит от территорий, где сосредоточены населенные пункты, промышленные и сельскохозяйственные предприятия, объекты коммунального сектора, а также объекты транспортной инфраструктуры.

Источниками ЧС природного характера на территории г. Тимашевск являются: землетрясения (согласно комплекту карт и списку населенных пунктов РФ приведенному в своде правил СП 14.13330.2014 (актуализированная редакция СНиП II-7-81* «Строительство в сейсмических районах»), расчетная сейсмическая интенсивность Краснодарского края в баллах шкалы MSK-64 для средних грунтовых условий и степени сейсмической опасности - сейсмической опасности

- А (10%), В (5%) и С (1%) в течение 50 лет составляет 7 баллов), ураганный ветер, сильный и порывистый ветер, ливневые дожди с грозами и градом, туманы, снегопады, налипание снега, обледенения, подтопления при ливневых дождях. В летнее время возможно повышение температуры окружающего воздуха выше 40 оС.

При анализе площадки, согласно приложения Б, СНиП 22-01-95 «Геофизика опасных природных воздействий», на участке нет категорийных опасных природных процессов, проявление которых, оказывает вредное или разрушительное воздействие на живые организмы, народнохозяйственные объекты и среду обитания.

В целом проектируемая территория жилой застройки благоприятна для проживания и здорова в санитарном отношении. При освоении территории на каждом отдельном участке, под каждый объект необходимо проведение детальных инженерно-геологических изысканий.

Мероприятий по защите территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера

Инженерно-технические мероприятия гражданской обороны, мероприятия по предупреждению чрезвычайных ситуаций направлены на :

						ДПТ-24-06-ПЗ-2	Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата		72

- оповещение населения об опасности, его информирование о порядке действий в сложившихся чрезвычайных условиях;
- эвакуацию и рассредоточение;
- инженерную защиту населения и территорий;
- радиационную и химическую защиту;
- медицинскую защиту;
- обеспечение пожарной безопасности;
- подготовку населения в области ГО и защиты от чрезвычайных ситуаций.

Источниками ЧС природного характера на территории города Тимашевск определяется в соответствии с ГОСТ 22.0.06-95

Таблица 5.1

Источник ЧС природного характера	Наименование поражающего фактора	Характер действия, проявления поражающего фактора источника ЧС природного характера
Опасные геологические процессы		
Землетрясение	Сейсмический	Сейсмический удар Деформация горных пород Деформация речных русел
Опасные метеорологические явления и процессы		
Сильный ветер (шторм, шквал, ураган)	Аэродинамический	Ветровой поток
		Ветровая нагрузка
		Аэродинамическое давление
		Вибрация
Сильные осадки		
Продолжительный дождь (ливень)		Поток (течение) воды
		Затопление территории
Сильный снегопад	Гидродинамический	Снеговая нагрузка
		Снежные заносы
Сильная метель	Гидродинамический	Снеговая нагрузка
		Снежные заносы
		Ветровая нагрузка
Гололед	Гравитационный	Гололедная нагрузка

Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата

- плановая иммунизация людей и животных;
- плановые санитарно-гигиенические, дезинфекционные и дезинсекционные мероприятия.

В целом проектируемая территория жилой застройки благоприятна для проживания в санитарном отношении.

Проведение работ по организации поверхностного стока, восстановлению естественного стока в системе каналов создадут благоприятные условия для строительства на площадях, отнесенных к условно-благоприятным.

Защитные мероприятия от опасных природных явлений на проектируемой территории направлены на устранение основных причин опасных метеорологических процессов и должны быть разработаны в полном объеме на стадии рабочего проекта.

Мероприятия по гражданской обороне.

В соответствии с постановлением Главы администрации Краснодарского края от 13 августа 1998 г. № 461 «О создании единой дежурно-диспетчерской службы в городах, районах Краснодарского края», а также постановлением от 25.11.2009 г. №441 «О создании Единой дежурно-диспетчерской службы» в городе Краснодаре создана единая дежурно-диспетчерская служба (ЕДДС), предназначенная для повышения оперативности реагирования органов местного самоуправления и служб гражданской обороны на угрозу или возникновение ЧС мирного и военного характера, эффективности взаимодействия привлекаемых сил и средств постоянной готовности, слаженности их совместных действий.

Система оповещения должна обеспечивать доведение сигналов сиренами, оснащенными сиренами централизованного запуска с учетом 100 % оповещения. Радиосеть (проводная и беспроводная) должна иметь требуемое число радиоточек.

По требованию Главного управления МЧС России по Краснодарскому краю разделом «Мероприятия ГО и ЧС» предлагается:

- установка громкоговорителей на проектируемой территории, с учетом требуемых условий оповещения (100% оповещения) населения, персонала объектов, находящегося вне зданий, с подключением громкоговорителей к сети проводного вещания через специализированный усилитель;

- установка сирен С-40 с ПУ П 164А (100 % оповещение) с дистанционным включением и подключением к территориальной автоматизированной системе централизованного оповещения Краснодарского

						ДПТ-24-06-ПЗ-2	Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата		76

края.

При разработке рабочих проектов проектируемых зданий необходимо предусмотреть установку теле-радиотрансляционных устройств проводного, беспроводного вещания, в местах проживания и временного нахождения населения в местах расположения персонала зданий культурно- бытового назначения и работающих на объектах людей.

На последующих стадиях проектирования необходимо выполнить расчеты эвакуации (в особый период) в расчетное время с определением количества, емкости и расположения сборных эвакуационных пунктов в зависимости от радиуса доступности и времени сбора людей и привлекаемых транспортных средств.

Аварийно-спасательные формирования, оснащенные спасательной техникой, соответствующей условиям и специфике спасения людей, необходимо поддерживать в постоянной готовности.

Мероприятий по пожарной безопасности

Целью разработки мероприятий по пожарной безопасности в проекте планировки является обеспечение защиты жизни, здоровья, имущества граждан и юридических лиц, государственного и муниципального имущества от пожаров. Требования пожарной безопасности по размещению подразделений пожарной охраны в поселениях и городских округах Тимашевского района установлены Местными нормативами градостроительного проектирования:

1.12 Дислокация подразделений пожарной охраны на территориях поселений и городских округов определяется исходя из условия, что время прибытия первого подразделения к месту вызова в городских поселениях и городских округах не должно превышать 10 минут, а в сельских поселениях - 20 минут.

1.13 Подразделения пожарной охраны населенных пунктов должны размещаться в зданиях пожарных депо.

1.14 Порядок и методика определения мест дислокации подразделений пожарной охраны на территориях поселений и городских округов устанавливаются в соответствии с СП 11.13130.2009. Свод правил. Места дислокации подразделений пожарной охраны. Порядок и методика определения (утв. Приказом МЧС РФ от 25.03.2009 N 181) (ред. от 09.12.2010).

Расчётные показатели объектов для обеспечения первичных мер пожарной безопасности , следует принимать в значениях указанных в НГП Красн. Края от 16.04.2015 № 78

									Лист
									77
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата	ДПТ-24-06-ПЗ-2			

обслуживания, служебные помещения для размещения личного состава, помещение для приема извещений о пожаре, технические и вспомогательные помещения, необходимые для выполнения задач, возложенных на пожарную охрану. Проектом не предусматривается размещение на рассматриваемой территории пожарного депо. Пожарная часть ПЧ №26 по ул. Шереметьева располагается на удалении 3,5 км в радиусе нормативной доступности.

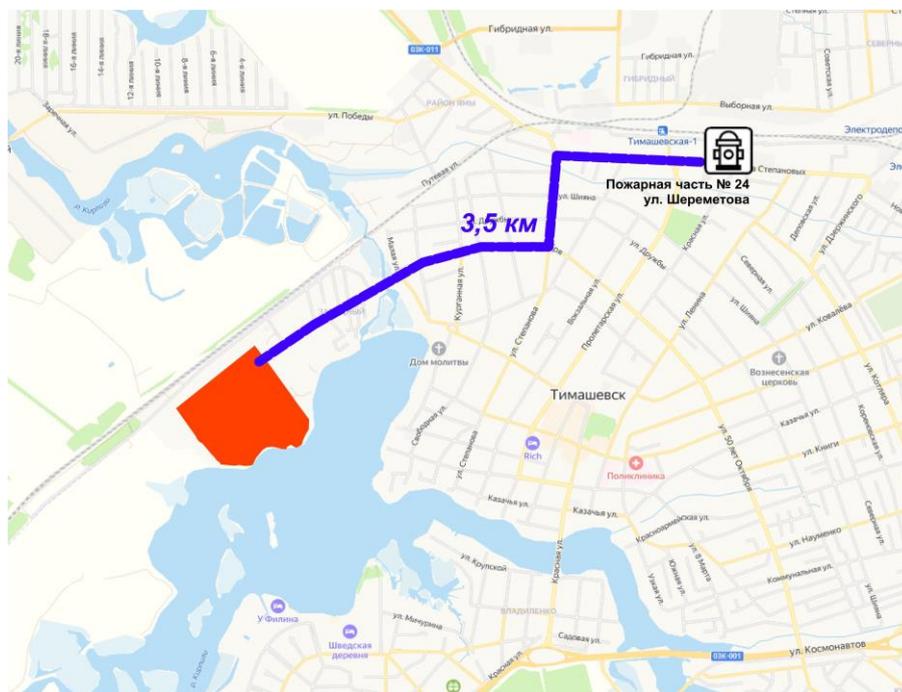


Рис 7 Схема дислокации подразделений пожарной охраны

Дислокация подразделений пожарной охраны на территории жилой застройки соответствует условиям, при которых время прибытия первого подразделения к месту вызова не должно превышать 10 минут.

РАЗДЕЛ 6. МЕРОПРИЯТИЯ ПО ОХРАНЕ ОКРУЖАЮЩЕЙ СРЕДЫ.

Мероприятия по охране окружающей природной среды намечены на основании генерального плана развития города. Проектом планировки территории предусмотрен комплекс мероприятий, направленных на сохранение и улучшение окружающей среды.

При составлении строительной технологической документации и выборе технологий выполнения тех или иных строительных процессов необходимо учитывать следующие факторы:

- наличие повышенного шумового фона, сопровождающего почти все механизированные строительные-монтажные работы;

Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата

- динамическое воздействие работающих механизмов на окружающие строения и грунты;
- выброс в атмосферу большого количества пылевых частиц различных фракций и газов от двигателей внутреннего сгорания;
- выработка большого количества строительных отходов (в том числе строительного мусора);
- разнообразные временные стоки в существующие сети водоотведения и на почву (включая токсичные);
- нарушения целостности сложившихся геологических условий и гидрологического режима.

Выполнен проект вертикальной планировки проектируемой территории с целью создания оптимальных уклонов для обеспечения поверхностных стоков вод. Вся территория благоустраивается и озеленяется, создаются скверы, бульвары и крупные зеленые массивы.

При оценке градостроительной документации и воздействии прилегающих территорий на состояние воздушного бассейна, включая выбросы от предприятий и крупных транспортных узлов, - основных источников загрязнения воздуха, промышленные площадки которых расположены на расстоянии менее 1000 м от границ проектируемой жилой территории не выявлено. Производственных зон, генеральным планом города и ранее утвержденной документацией по планировке территории, на смежных участках не планируется.

Основные загрязняющие объекты на рассматриваемой территории – это общегородская улично-дорожная сеть. Проектом предусматривается озеленение улиц и дорог с целью снижения уровня загрязняющих веществ.

Насаждения размещают с учетом того, что растения должны выполнять двоякую функцию: защищать атмосферный воздух от загрязнения .

Рекомендуется размещать защитные изолирующие полосы, состоящие из нескольких рядов древесных пород, наиболее устойчивых в данных условиях, и двух – четырех опушечных рядов кустарников. Опушка, обращенная к источнику выбросов, должна быть очень плотной, без просветов в нижнем, среднем и верхнем ярусах. Возможно введение сопутствующих пород второго яруса насаждений. Центральные ряды могут быть менее плотными, а обращенная внутрь защищаемой территории опушка может иметь ажурную конструкцию с просветами в области крон и стволов.

Растения для озеленения следует подбирать в основном быстрорастущие с наиболее ранним наступлением их защитного действия, а также ранним смыканием крон для сокращения затрат по уходу за ними. При этом

учитывается долговечность и устойчивость растений против неблагоприятных климатических условий, а также против вредных насекомых и грибковых заболеваний. При подборе устойчивых к токсинам видов предпочтение следует отдавать растениям с плотной, хорошо облиственной кроной (тополь канадский, шелковица белая, софора японская и др.).

В результате анализа системы открытых пространств при оценке функционального зонирования территории, выявлены положительные аспекты влияния создаваемого искусственного ландшафта (бульвары, скверы, озелененные территории) на планировочные, функциональные и пространственные взаимосвязи с различными элементами жилого района и прилегающих территорий.

Характер застройки, высотность, плотность, композиционно-градостроительное решение способствуют активному визуальному раскрытию особенностей естественного рельефа и создаваемых зеленых массивов вдоль балки Осечки. Высокое качество функционально-планировочной и архитектурно-пространственной организации жилого района рассматривается как существенный экологический фактор, обеспечивающий визуально-эстетический комфорт и благоприятность проживания.

Мероприятия по предотвращению вредного влияния шума.

Защита от шума является комплексной проблемой, включающей ряд гигиенических, технических, экономических, административных и правовых задач. К техническим задачам, прежде всего, относятся вопросы борьбы с шумом активными способами, направленными на снижение шума в источнике его возникновения, а также пассивными – архитектурно-планировочными и строительно-акустическими.

Ветровую защиту территории обеспечивают посадку с наветренной стороны, перекрывающие разрывы между зданиями, в виде узкой полосы аллеяного типа или древесно-кустарникового типа.

На территории также решаются вопросы инсоляции и регулирования микроклимата. Все здания и сооружения размещаются на участке с учетом требований СанПиН 2.2.1/2.1.1.1076-01 «Гигиенические требования к инсоляции и солнцезащите помещений жилых и общественных зданий и территорий». Озеленение территорий общего пользования выполняется не только с учетом требований обеспечения нормативной инсоляции, но и условий перегрева нашей внешней среды.

В целом территория по степени благоприятности относится к 1-й категории, и не предусматривает серьезных защитных мероприятий. После

						ДПТ-24-06-ПЗ-2	Лист
							82
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата		

окончания строительства на участке так же будет создана комфортная и благоприятная среда для проживания.

РАЗДЕЛ 7. МЕРОПРИЯТИЙ ПО ОХРАНЕ ОБЪЕКТОВ ЖИВОТНОГО МИРА И СРЕДЫ ИХ ОБИТАНИЯ

В соответствии с частью 2 статьи 22 Федерального закона от 24.04.1995 № 52-ФЗ «О животном мире» (далее – Федеральный закон № 52-ФЗ) при размещении, проектировании и строительстве населенных пунктов, предприятий, сооружений и других объектов должны предусматриваться и проводиться мероприятия по сохранению среды обитания объектов животного мира и условий их размножения, нагула, отдыха и путей миграции. Частью 1 статьи 56 Федерального закона № 52-ФЗ установлено, что юридические лица и граждане, причинившие вред объектам животного мира и среде их обитания, возмещают нанесенный ущерб добровольно либо по решению суда или арбитражного суда. Указанные нормы распространяются на все группы объектов животного мира без исключения (охотничьи ресурсы, позвоночные, беспозвоночные, занесенные и не занесенные в Красные книги Российской Федерации и Краснодарского края). В соответствии с пунктом 1.6 Требований по предотвращению гибели объектов животного мира при осуществлении производственных процессов, а также при эксплуатации транспортных магистралей, трубопроводов, линий связи и электропередачи на территории Краснодарского края, утвержденных постановлением главы администрации (губернатора) Краснодарского края от 23.08.2016 № 642, при проектировании объектов капитального строительства и иных сооружений любого типа, планировании иной хозяйственной деятельности, оказывающей воздействие на объекты животного мира и среду их обитания, необходимо производить оценку их воздействия на окружающую среду в части объектов животного мира и среды их обитания, предусматривать мероприятия по охране объектов животного мира и среды их обитания (в том числе компенсационные природоохранные мероприятия), а при строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объектов – реализовывать упомянутые мероприятия. Не допускается осуществление хозяйственной и иной деятельности, оказывающей воздействие на объекты животного мира и среду их обитания (за исключением мероприятий по охране, защите и воспроизводству лесов) без планирования и реализации мероприятий по охране объектов животного мира и среды их обитания, согласованных с органом исполнительной власти Краснодарского

										Лист
										83
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата	ДПТ-24-06-ПЗ-2				

края, уполномоченным в области 4 охраны и использования животного мира, сохранения и восстановления среды его обитания.

Воздействие на растительный и животный мир в процессе производства строительных работ носит прямой и косвенный характер. К основным видам прямых воздействий относятся:

- отчуждение территории под строительство линейного объекта;
- вырубка лесонасаждений и изменение характера землепользования на территории строительства и прилегающих землях;
- изменение рельефа и параметров поверхностного стока;
- шумовые, вибрационные, световые и электромагнитные виды воздействий.

К основным видам косвенных воздействий относятся:

- изменение микроклимата;
- нарушение естественных путей миграции;
- уменьшение биологического разнообразия;
- загрязнение компонентов среды.

В границах проектируемой территории отсутствуют водные объекты, лесные объекты, в том числе растительные и животные объекты редкие и находящиеся под угрозой исчезновения, а также реликтовые растения.

Мероприятия, осуществляемые в целях охраны объектов растительного и животного мира включают:

- проведение компенсационных посадок зеленых насаждений (на землях населенных пунктов по согласованию с администрацией);
- компенсационные выплаты;
- озеленение территорий;
- соблюдение правил противопожарной безопасности.
- посадка и посев для насекомых аборигенных видов медоносных объектов растительного мира, характерных для Краснодарского края.
- проведение ежегодных и периодических работ по расчистке от древесно-кустарниковой растительности охранных зон линейных объектов вне периода размножения объектов животного мира;
- восстановление нарушенных естественных экологических систем путем осуществления посадки или посева древесных и травянистых растений, кустарников;
- исключение проезда транспорта вне транспортных путей;
- размещение грунта, строительных материалов на специально оборудованных площадках;

						ДПТ-24-06-ПЗ-2	Лист
							84
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата		

РАЗДЕЛ 8. ОБОСНОВАНИЕ ОЧЕРЕДНОСТИ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ.

Договором о комплексном развитии территории общей площадью 42,5 га, заключённого между Администрацией Тимашевского городского поселения Тимашевского района и ООО «Патриот-К» от 25.03.2024г. , утверждён график реализации комплексного развития территории, определяющий сроки подготовки документации, строительства и ввода объектов в эксплуатацию и поэтапную его реализацию. График реализации комплексного развития территории предлагает поэтапную последовательность осуществления мероприятий, предусмотренных проектом планировки территории:

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

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

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

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

Застройка территории комплексного развития будет осуществляться последовательно в соответствии с очередностью строительства . Каждая очередь строительства предполагает ввод в эксплуатацию объектов жилого назначения

						ДПТ-24-06-ПЗ-2	Лист
							85
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата		

совместно с объектами социальной , транспортной и инженерной инфраструктуры

						ДПТ-24-06-ПЗ-2	Лист
							86
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата		