

# ООО «АТЭК»

## ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ ПЛОЩАДЬЮ 6,5 ГА В СТ. ТАМАНЬ



**ТОМ I** ОСНОВНАЯ (УТВЕРЖДАЕМАЯ) ЧАСТЬ  
ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ.

2023 год

## **ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ ПЛОЩАДЬЮ 6,5 ГА В СТ. ТАМАНЬ**

Том I. Основная (утверждаемая) часть проекта планировки территории

**Заказчик:** ООО СЗ СК «Каскад»

**Исполнитель:** ООО «АТЭК»

Директор \_\_\_\_\_ А.В. Порчелли

### **Архитектурно-планировочное решение территории:**

Руководитель проекта \_\_\_\_\_ Е.А. Порчелли

Главный архитектор проектов \_\_\_\_\_ А.А. Черноусов

Руководитель группы архитекторов \_\_\_\_\_ Н.А. Елистратов

### **Инженерное обеспечение и инженерная подготовка территории:**

Главный инженер проекта \_\_\_\_\_ Ю.Н. Фролова

## ПЕРЕЧЕНЬ МАТЕРИАЛОВ

ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ площадью 6,5 га в ст. Тамань

№	Наименование документа	Масштаб
1	2	3
<b>Документация по планировке территории</b>		
<b>Том I. Основная часть проекта планировки территории</b>		
<b>Текстовая часть</b>		
1	<p>Положения о характеристиках планируемого развития территории, в том числе о плотности и параметрах застройки территории (в пределах, установленных градостроительным регламентом), о характеристиках объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, в том числе объектов, включенных в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программы комплексного развития транспортной инфраструктуры, программы комплексного развития социальной инфраструктуры и необходимых для развития территории в границах элемента планировочной структуры;</p> <p>Положения об очередности планируемого развития территории, содержащие этапы проектирования, строительства, реконструкции объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и этапы строительства, реконструкции необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, в том числе объектов, включенных в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программы комплексного развития транспортной инфраструктуры, программы комплексного развития социальной инфраструктуры.</p>	-
<b>Графическая часть</b>		
1	Чертеж планировки территории: красные линии, границы существующих и планируемых элементов планировочной структуры, границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства	1:2000
<b>Том II. Материалы по обоснованию проекта планировки территории</b>		
<b>Текстовая часть</b>		
1	<p>Результаты инженерных изысканий в объеме, предусмотренном разрабатываемой исполнителем работ программой инженерных изысканий, в случаях, если выполнение таких инженерных изысканий для подготовки документации по планировке территории требуется в соответствии с настоящим Кодексом;</p> <p>Обоснование определения границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства;</p> <p>Обоснование соответствия планируемых параметров расчетным показателям, местоположения и назначения объектов регионального значения, объектов местного значения нормативам градостроительного проектирования и требованиям градостроительных регламентов,</p> <p>Перечень мероприятий по защите территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, в том числе по обеспечению пожарной безопасности и по гражданской обороне;</p> <p>Перечень мероприятий по охране окружающей среды;</p> <p>Обоснование очередности планируемого развития территории;</p>	-
<b>Графическая часть</b>		
1	Карта (фрагмент карты) планировочной структуры городского округа с	1:10000

	отображением границ элементов планировочной структуры.	
2	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.	1:2000
3	Схема границ зон с особыми условиями использования территории. Схема границ территорий объектов культурного наследия.	1:2000
4	Схема организации движения транспорта (включая транспорт общего пользования) и пешеходов, отражающая местоположение объектов транспортной инфраструктуры и учитывающая существующие и прогнозные потребности в транспортном обеспечении на территории. Схема организации улично-дорожной сети.	1:2000
5	Варианты планировочных и объемно-пространственных решений застройки территории в соответствии с проектом планировки территории.	1:2000
6	Схема вертикальной планировки территории, инженерной подготовки и инженерной защиты территории.	1:2000
7	Схема социального обслуживания населения.	1:5000
<b>Том III. Основная часть проекта межевания территории</b>		
<b>Текстовая часть</b>		
1	<p>Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, в том числе возможные способы их образования;</p> <p>Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, которые будут отнесены к территориям общего пользования или имуществу общего пользования, в том числе в отношении которых предполагаются резервирование и (или) изъятие для государственных или муниципальных нужд;</p> <p>Вид разрешенного использования образуемых земельных участков в соответствии с проектом планировки территории в случаях, предусмотренных Градостроительным кодексом Российской Федерации;</p> <p>Сведения о границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания, содержащие перечень координат характерных точек этих границ в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости.</p>	
<b>Графическая часть</b>		
1	Чертеж межевания территории: границы планируемых и существующих элементов планировочной структуры, красные линии, утвержденные в составе проекта планировки территории, линии отступа от красных линий в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, границы образуемых и изменяемых земельных участков, условные номера образуемых земельных участков, границы публичных сервитутов.	1:2000
<b>Том IV. Материалы по обоснованию проекта межевания территории</b>		
<b>Графическая часть</b>		
1	Чертеж межевания территории: границы существующих земельных участков, границы зон с особыми условиями использования территорий, местоположение существующих объектов капитального строительства, границы территорий объектов культурного наследия	1:3000
<b>Том V. Исходные данные для проектирования</b>		

## **СОКРАЩЕНИЯ**

**ГрК РФ** – Градостроительный кодекс Российской Федерации;

**РФ** – Российская Федерация;

**СП** – Свод правил;

**СНиП** – Строительные нормы и правила.

**ГП** – Генеральный план, утвержденный Решением L сессии Совета муниципального образования Темрюкский район VII созыва от 25 июля 2023 г. №445 «О внесении изменений в решение XLIX сессии Совета Таманского сельского поселения Темрюкского района II созыва от 28 ноября 2012 г. № 206 «Об утверждении генерального плана Таманского сельского поселения Темрюкского района»;

**ПЗЗ** – Правила землепользования и застройки, утвержденные Решением L сессии Совета муниципального образования Темрюкский район VII созыва от 25 июля 2023 г. №446 «О внесении изменений в решение LXXVII сессии Совета Таманского сельского поселения Темрюкского района II созыва от 29 мая 2014 г. № 315 «Об утверждении Правил землепользования и застройки Таманского сельского поселения Темрюкского района»;

**ОО** – общеобразовательная организация;

**ДОО** – дошкольная образовательная организация;

**МНГП** – Местные нормативы градостроительного проектирования муниципального образования Таманское сельское поселение Темрюкского района Краснодарского края, утвержденные решением Совета муниципального образования Темрюкский район от 21.06.2022 №275;

**РНГП** - Нормативы градостроительного проектирования Краснодарского края от 16.04.2015 № 78, в редакции от 05.06.2023 N 81.

**ЧАСТЬ I. ТЕКСТОВАЯ ЧАСТЬ ОСНОВНОЙ (УТВЕРЖДАЕМОЙ) ЧАСТИ ПРОЕКТА  
ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ**

РАЗДЕЛ 1. ПОЛОЖЕНИЯ О ХАРАКТЕРИСТИКАХ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ В ТОМ ЧИСЛЕ О ПЛОТНОСТИ И ПАРАМЕТРАХ ЗАСТРОЙКИ ТЕРРИТОРИИ (В ПРЕДЕЛАХ, УСТАНОВЛЕННЫХ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫМ РЕГЛАМЕНТОМ), О ХАРАКТЕРИСТИКАХ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ЖИЛОГО, ПРОИЗВОДСТВЕННОГО, ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВОГО И ИНОГО НАЗНАЧЕНИЯ И НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ФУНКЦИОНИРОВАНИЯ ТАКИХ ОБЪЕКТОВ И ОБЕСПЕЧЕНИЯ ЖИЗНЕДЕЯТЕЛЬНОСТИ ГРАЖДАН ОБЪЕКТОВ КОММУНАЛЬНОЙ, ТРАНСПОРТНОЙ, СОЦИАЛЬНОЙ ИНФРАСТРУКТУР, В ТОМ ЧИСЛЕ ОБЪЕКТОВ, ВКЛЮЧЕННЫХ В ПРОГРАММЫ КОМПЛЕКСНОГО РАЗВИТИЯ СИСТЕМ КОММУНАЛЬНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ, ПРОГРАММЫ КОМПЛЕКСНОГО РАЗВИТИЯ ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ, ПРОГРАММЫ КОМПЛЕКСНОГО РАЗВИТИЯ СОЦИАЛЬНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ И НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ В ГРАНИЦАХ ЭЛЕМЕНТА ПЛАНИРОВОЧНОЙ СТРУКТУРЫ.....	7
РАЗДЕЛ 2. ПОЛОЖЕНИЯ ОБ ОЧЕРЕДНОСТИ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ .....	54

**РАЗДЕЛ 1. ПОЛОЖЕНИЯ О ХАРАКТЕРИСТИКАХ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ В ТОМ ЧИСЛЕ О ПЛОТНОСТИ И ПАРАМЕТРАХ ЗАСТРОЙКИ ТЕРРИТОРИИ (В ПРЕДЕЛАХ, УСТАНОВЛЕННЫХ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫМ РЕГЛАМЕНТОМ), О ХАРАКТЕРИСТИКАХ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ЖИЛОГО, ПРОИЗВОДСТВЕННОГО, ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВОГО И ИНОГО НАЗНАЧЕНИЯ И НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ФУНКЦИОНИРОВАНИЯ ТАКИХ ОБЪЕКТОВ И ОБЕСПЕЧЕНИЯ ЖИЗНЕДЕЯТЕЛЬНОСТИ ГРАЖДАН ОБЪЕКТОВ КОММУНАЛЬНОЙ, ТРАНСПОРТНОЙ, СОЦИАЛЬНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ, В ТОМ ЧИСЛЕ ОБЪЕКТОВ, ВКЛЮЧЕННЫХ В ПРОГРАММЫ КОМПЛЕКСНОГО РАЗВИТИЯ СИСТЕМ КОММУНАЛЬНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ, ПРОГРАММЫ КОМПЛЕКСНОГО РАЗВИТИЯ ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ, ПРОГРАММЫ КОМПЛЕКСНОГО РАЗВИТИЯ СОЦИАЛЬНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ И НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ В ГРАНИЦАХ ЭЛЕМЕНТА ПЛАНИРОВОЧНОЙ СТРУКТУРЫ.**

**ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ.**

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

Согласно постановления правительства РФ от 2 апреля 2022 года N 575 (с изменениями на 29 декабря 2022 года), в целях подготовки документации по планировке территории и внесения изменений в такую документацию принятие решения о подготовке документации по планировке территории и решения о подготовке изменений в документацию по планировке территории (если принятие такого решения предусмотрено соответствующими нормативными правовыми актами Российской Федерации, законами субъектов Российской Федерации, нормативными правовыми актами органов местного самоуправления) не требуется.

**Цели подготовки документации по планировке территории:**

- обеспечение устойчивого развития территорий в соответствии с документами территориального планирования и нормативами градостроительного проектирования;
- установление границ зон, предназначенных для застройки, в соответствии с документами территориального планирования;
- организация улично-дорожной сети;
- установление границ зон планируемого размещения объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, иных объектов капитального строительства;
- установление границ зон планируемого размещения объектов регионального значения, объектов местного значения;

- определение характеристик планируемого развития территории, в том числе плотности и параметров застройки территории и характеристик развития систем социального, транспортного обслуживания и инженерно-технического обеспечения, необходимых для развития территории;

- уточнение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в границах элементов планировочной структуры;

- установление границ земельных участков в границах элементов планировочной структуры, в том числе: земельных участков, на которых расположены объекты капитального строительства; границ земельных участков, предназначенных для размещения объектов регионального, местного значения; границ земельных участков, предназначенных для строительства и размещения линейных объектов капитального строительства; границ земельных участков, планируемых для предоставления физическим и юридическим лицам для строительства, и целей, не связанных со строительством; границ земельных участков в пределах территорий общего пользования, иных земельных участков, не предназначенных для строительства.

Документации по планировке территории разрабатывается в границах земельных участков с кадастровыми номерами 23:30:0603016:281, 23:30:0603016:282, 23:30:0603016:283, 23:30:0603016:284, 23:30:0603016:108, в пределах которых формируются элементы планировочной структуры – кварталы (единица застройки различного функционального назначения), не расчлененный улично-дорожной сетью, в границах красных линий улично-дорожной сети, полос отвода линейных объектов инженерной и транспортной инфраструктуры, территорий общего пользования.

Согласно СП 476.1325800.2020 п.3.1.6 жилой квартал - элемент планировочной структуры территории жилого микрорайона, ограниченный красными линиями полос отвода линейных объектов инженерной и транспортной инфраструктуры, озелененных территорий общего пользования, предназначенный для размещения объединенных внутриквартальными проездами участков территории жилых групп и объектов повседневного обслуживания населения квартала.

В рамках рассматриваемых земельных участков и на основании варианта принятого архитектурно-планировочного решения застройки были сформированы 3 жилых квартала, в которых выделены земельные участки жилой застройки для групп жилых домов, объектов общественного назначения, спорта и зеленых зон.

В томе 2 «Материалы по обоснованию проекта планировки территории» выполнены все расчеты, обосновывающие параметры планируемого развития объектов капитального строительства, принятые в томе 1.

## 1.1 ПЕРЕЧЕНЬ УСТАНОВЛЕННЫХ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫХ РЕГЛАМЕНТОВ

В соответствии с выкопировкой из карты градостроительного зонирования и зон с особыми условиями использования территории, рассматриваемые земельные участки расположены в зоне Ж-3.

**Градостроительный регламент территориальной зоны Ж-3. Зона застройки среднеэтажными многоквартирными домами (5-8 этажей, включая мансардный).**

Виды разрешенного использования земельных участков установлены в соответствии с классификатором видов разрешенного использования земельных участков, утвержденного Приказом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10 ноября 2020 г. № П/0412 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков».

Содержание видов разрешенного использования, перечисленных в настоящем классификаторе, допускает без отдельного указания в классификаторе размещение и эксплуатацию линейного объекта (кроме железных дорог общего пользования и автомобильных дорог общего пользования федерального и регионального значения), размещение защитных сооружений (насаждений), объектов мелиорации, антенно-мачтовых сооружений, информационных и геодезических знаков, элементов благоустройства, если федеральным законом не установлено иное.

Текстовое наименование вида разрешенного использования земельного участка и его код (числовое обозначение) являются равнозначными.

Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Описание вида разрешенного использования земельного участка	Код
Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	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	2.1.1
Блокированная жилая застройка	Размещение жилого дома, блокированного с другим жилым домом (другими жилыми домами) в одном ряду общей боковой стеной (общими боковыми стенами) без проемов и имеющего отдельный выход на земельный участок; разведение декоративных и плодовых деревьев, овощных и ягодных культур; размещение гаражей для собственных нужд и иных вспомогательных сооружений; обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха	2.3
Среднеэтажная жилая застройка	Размещение многоквартирных домов этажностью не выше восьми этажей; благоустройство и озеленение; размещение подземных гаражей и автостоянок; обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 20% общей площади помещений дома	2.5
Хранение автотранспорта	Размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения автотранспорта, в том числе с	2.7.1

	разделением на машино-места, за исключением гаражей, размещение которых предусмотрено содержанием видов разрешенного использования с <u>кодами 2.7.2, 4.9</u>	
Размещение гаражей для собственных нужд	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	2.7.2
Коммунальное обслуживание	Размещение зданий и сооружений в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с <u>кодами 3.1.1 - 3.1.2</u>	3.1
Предоставление коммунальных услуг	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)	3.1.1
Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг	Размещение зданий, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг	3.1.2
Оказание услуг связи	Размещение зданий, предназначенных для размещения пунктов оказания услуг почтовой, телеграфной, междугородней и международной телефонной связи	3.2.3
Бытовое обслуживание	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, химчистки, похоронные бюро)	3.3
Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	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)	3.4.1
Дошкольное, начальное и среднее общее образование	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	3.5.1
Среднее и высшее профессиональное образование	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для профессионального образования и просвещения (профессиональные технические училища, колледжи, художественные, музыкальные училища, общества знаний, институты, университеты, организации по переподготовке и повышению квалификации специалистов и иные организации, осуществляющие деятельность по образованию и просвещению), в том числе зданий, спортивных сооружений, предназначенных для занятия обучающихся физической культурой и спортом	3.5.2
Магазины	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м	4.4
Общественное питание	Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары)	4.6
Обеспечение занятий	Размещение спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов,	5.1.2

спортом в помещениях	физкультурно-оздоровительных комплексов в зданиях и сооружениях	
Площадки для занятий спортом	Размещение площадок для занятия спортом и физкультурой на открытом воздухе (физкультурные площадки, беговые дорожки, поля для спортивной игры)	5.1.3
Обеспечение внутреннего правопорядка	Размещение объектов капитального строительства, необходимых для подготовки и поддержания в готовности органов внутренних дел, Росгвардии и спасательных служб, в которых существует военизированная служба; размещение объектов гражданской обороны, за исключением объектов гражданской обороны, являющихся частями производственных зданий	8.3
Историко-культурная деятельность	Сохранение и изучение объектов культурного наследия народов Российской Федерации (памятников истории и культуры), в том числе: объектов археологического наследия, достопримечательных мест, мест бытования исторических промыслов, производств и ремесел, исторических поселений, недействующих военных и гражданских захоронений, объектов культурного наследия, хозяйственная деятельность, являющаяся историческим промыслом или ремеслом, а также хозяйственная деятельность, обеспечивающая познавательный туризм	9.3
Земельные участки (территории) общего пользования	Земельные участки общего пользования. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 12.0.1 - 12.0.2	12.0
Улично-дорожная сеть	Размещение объектов улично-дорожной сети: автомобильных дорог, трамвайных путей и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, бульваров, площадей, проездов, велодорожек и объектов велотранспортной и инженерной инфраструктуры; 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, а также некапитальных сооружений, предназначенных для охраны транспортных средств	12.0.1
Благоустройство территории	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	12.0.2
Земельные участки общего назначения	Земельные участки, являющиеся имуществом общего пользования и предназначенные для общего использования правообладателями земельных участков, расположенных в границах территории ведения гражданами садоводства или огородничества для собственных нужд, и (или) для размещения объектов капитального строительства, относящихся к имуществу общего пользования	13.0

Зона Ж-3 выделена для обеспечения правовых, социальных, культурных, бытовых условий формирования жилых районов среднеэтажной застройки.

При хозяйственном освоении территорий (в том числе подготовке градостроительного плана земельного участка, проектировании, строительстве/реконструкции, вводе в эксплуатацию; требования и параметры по временному хранению индивидуальных транспортных средств, размещению гаражей и открытых автостоянок) в обязательном порядке должны учитываться требования нормативов градостроительного проектирования всех уровней.

## ОСНОВНЫЕ ВИДЫ И ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Зона Ж-3 выделена для обеспечения правовых, социальных, культурных, бытовых условий формирования жилых районов среднеэтажной застройки.

При хозяйственном освоении территорий (в том числе подготовке градостроительного плана земельного участка, проектировании, строительстве/реконструкции, вводе в эксплуатацию; требования и параметры по временному хранению индивидуальных транспортных средств, размещению гаражей и открытых автостоянок) в обязательном порядке должны учитываться требования нормативов градостроительного проектирования всех уровней.

### 1. ОСНОВНЫЕ ВИДЫ И ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

№ п/п	Наименование ВРИ	Код ВРИ	Предельные размеры земельных участков (min / max кв. м)	Минимальный отступ от красной линии улиц (м)	Минимальный отступ от красной линии проездов (м)	Минимальный отступ от смежного земельного участка	Минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) (м)	Максимальное количество этажей объектов капитального строительства (этаж)	Максимальная высота ОКС от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа (или конька кровли) (м)	Максимальный процент застройки (%)	Минимальный процент озеленения (%)	Процент застройки подземной части (%)	КПЗ
1	Среднеэтажная жилая застройка	2.5	2 000/100 000	5	3	3	30	8	60	50	10	не подлежит установлению	0,8/1,5

№ п/п	Наименование ВРИ	Код ВРИ	Предель- ные размеры земельны хучастков (min / max кв. м)	Мини мальн ый отсту п строе ний от красн ой линии улиц (м)	Минималь ный отступ строе ний от красной линии проездов (м)	Минима льный отступ от границы смежного земель- ного участка	Минималь ная ширина участков вдоль фронта улицы (проезда) (м)	Максималь ное количество этажей объектов капитально го строительс тва (этаж)	Максималь ная высота ОКС от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа (или конька кровли) (м)	Макси мальны й процен т застро йки (%)	Минима льный процент озеленен ия (%)	Процен т застрой ки подзем ной части (%)	КПЗ
			<p>Примечание:</p> <p>1. При получении разрешения на строительство объектов капитального строительства требуется разработка и утверждение документации по планировке территории.</p> <p>2. При новом строительстве и реконструкции, предусматривающей увеличение высоты здания установлено ограничение в отношении территорий, границы которых расположены на расстоянии 500 метров от береговой линии Черного и Азовского морей:</p> <p>- предельная максимальная высота здания (архитектурная) – 20 метров для объектов капитального строительства жилого назначения, апарт-отелей, комплексов</p> <p>3. На территории среднеэтажной жилой застройки следует предусматривать 100-процентную обеспеченность местами для хранения и парковки легковых автомобилей, мотоциклов, мопедов.</p>										
			<p>* - данный вид разрешенного использования земельных участков не применяется в качестве основного в случае, если земельный участок расположен в границах 500 метров от береговой линии Черного и Азовского морей. Требуется получение разрешения на условно разрешенный вид использования земельных участков. Применяются ограничения, установленные статьей 39 настоящих Правил.</p> <p>** - в случае изменения вида разрешенного использования в целях установления соответствия вида разрешенного использования земельных участков классификатору видов разрешенного использования земельных участков применяется в качестве основного вида разрешенного использования земельных участков. Получение разрешения на условно разрешенный вид использования земельных участков не требуется.</p>										
2	Хранение автотранспорта	2.7.1	12/500	5*	не подлежит установле нию	1	не подлежит установле нию	1	6	90	не подлежит установлению		
			<p>Примечание:</p> <p>1. В условиях тесной, или сложившейся застройки допускается при соблюдении технических регламентов действующих норм размещение гаража по красной линии, при этом запрещается устройство распашных ворот.</p>										

№ п/п	Наименование ВРИ	Код ВРИ	Предельные размеры земельных участков (min / max кв. м)	Минимальный отступ от красной линии улиц (м)	Минимальный отступ от красной линии проездов (м)	Минимальный отступ от границы смежного земельного участка	Минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) (м)	Максимальное количество этажей объектов капитального строительства (этаж)	Максимальная высота ОКС от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа (или конька кровли) (м)	Максимальный процент застройки (%)	Минимальный процент озеленения (%)	Процент застройки подземной части (%)	КПЗ	
3	Размещение гаражей для собственных нужд	2.7.2	12/500	5*	не подлежит установлению	1	не подлежит установлению	1	6	90	не подлежит установлению			
														Примечание: 1. В условиях тесной, или сложившейся застройки допускается при соблюдении технических регламентов и действующих норм размещение гаража по красной линии, при этом запрещается устройство распашных ворот.
4	Коммунальное обслуживание	3.1	4/100 000	5	3	3	не подлежит установлению	2	20	90	10	не подлежит установлению		
5	Предоставление коммунальных услуг	3.1.1	4/100 000	5	3	3	не подлежит установлению	2	20	90	10	не подлежит установлению		

№ п/п	Наименование ВРИ	Код ВРИ	Предельные размеры земельных участков (min / max кв. м)	Минимальный отступ от красной линии улиц (м)	Минимальный отступ от красной линии проездов (м)	Минимальный отступ от границы смежного земельного участка	Минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) (м)	Максимальное количество этажей объектов капитального строительства (этаж)	Максимальная высота ОКС от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа (или конька кровли) (м)	Максимальный процент застройки (%)	Минимальный процент озеленения (%)	Процент застройки подземной части (%)	КПЗ
6	Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг	3.1.2	300/100000	5	3	3	не подлежит установлению	2	10	60	15	не подлежит установлению	
7	Оказание услуг связи	3.2.3	300/5000	5	3	3	12	3	20	60	15	не подлежит установлению	
8	Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	3.4.1	300/5000	5	3	3	20	3	20	60	15	не подлежит установлению	
Примечание: 1. Размещение зданий по красной линии допускается в условиях реконструкции сложившейся застройки при соответствующем обосновании и согласовании с уполномоченными органами местного самоуправления.													
9	Дошкольное, начальное и среднее общее	3.5.1	300/30000	10	10	5	20	4	20	60	15	не подлежит установлению	

№ п/п	Наименование ВРИ	Код ВРИ	Предельные размеры земельных участков (min / max кв. м)	Минимальный отступ от красной линии улиц (м)	Минимальный отступ от красной линии проездов (м)	Минимальный отступ от границы смежного земельного участка	Минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда)(м)	Максимальное количество этажей объектов капитального строительства (этаж)	Максимальная высота ОКС от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа (или конька кровли) (м)	Максимальный процент застройки (%)	Минимальный процент озеленения (%)	Процент застройки подземной части (%)	КПЗ
	образование		Примечание: 1. Размещение зданий по красной линии допускается в условиях реконструкции сложившейся застройки при соответствующем обосновании и согласовании с уполномоченными органами местного самоуправления.										
10	Среднее и высшее профессиональное образование	3.5.2	300/30 000	10	10	5	30	4	20	60	30	не подлежит установлению	
			Примечание: 1. Размещение зданий по красной линии допускается в условиях реконструкции сложившейся застройки при соответствующем обосновании и согласовании с уполномоченными органами местного самоуправления.										
11	Площадки для занятий спортом	5.1.3	50/5 000	5	3	3	не подлежит установлению			60	15	не подлежит установлению	
12	Обеспечение внутреннего правопорядка	8.3	100/20 000	5	3	3	12	3	12	60	10	не подлежит установлению	
13	Историко-культурная деятельность	9.3	Не установлены в соответствии с ч. 4 ст. 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации										
14	Земельные участки (территории) общего пользования	12.0	Регламенты не подлежат установлению в соответствии с ч. 4 ст. 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации										

№ п/п	Наименование ВРИ	Код ВРИ	Предельные размеры земельных участков (min / max кв. м)	Минимальный отступ от красной линии улиц (м)	Минимальный отступ от красной линии проездов (м)	Минимальный отступ от границы смежного земельного участка	Минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда)(м)	Максимальное количество этажей объектов капитального строительства (этаж)	Максимальная высота ОКС от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа (или конька кровли) (м)	Максимальный процент застройки (%)	Минимальный процент озеленения (%)	Процент застройки подземной части (%)	КПЗ
15	Улично-дорожная сеть	12.0.1	Не установлены в соответствии с ч. 4 ст. 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации										
16	Благоустройство территории	12.0.2	Не установлены в соответствии с ч. 4 ст. 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации										

## 2. УСЛОВНО РАЗРЕШЕННЫЕ ВИДЫ И ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

N п/п	Наименование ВРИ	Код ВРИ	Предельные размеры земельных участков (min / max кв. м)	Минимальный отступ строений от красной линии улиц (м)	Минимальный отступ строений от красной линии проездов (м)	Минимальный отступ от границы смежного земельного участка	Минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда)(м)	Максимальное количество этажей объектов капитального строительства (этаж)	Максимальная высота ОКС от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа (или конька кровли) (м)	Максимальный процент застройки (%)	Минимальный процент озеленения (%)	Процент застройки подземной части (%)	КПЗ
1	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	2.1.1	500/5000	5	3	3	30	4	12	60	15	не подлежит установлению	0,4/ 0,8
<p>Примечание: 1. При получении разрешения на строительство объектов капитального строительства требуется разработка и утверждение документации по планировке территории.</p>													
2	Блокированная жилая застройка	2.3	100/5000	5	3	3 0 - от границ земельных участков смежных блоков в месте блокировки	6	3	10	60	не подлежит установлению		0,6

№ п/п	Наименование ВРИ	Код ВРИ	Предельные размеры земельных участков (min / max кв. м)	Минимальный отступ от красной линии улиц (м)	Минимальный отступ от красной линии проездов (м)	Минимальный отступ от границы смежного земельного участка	Минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда)(м)	Максимальное количество этажей объектов капитального строительства (этаж)	Максимальная высота ОКС от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа (или конька кровли) (м)	Максимальный процент застройки (%)	Минимальный процент озеленения (%)	Процент застройки подземной части (%)	КПЗ
			<p>Примечания:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>Для существующей застройки минимальный размер земельного участка принимается по расчету согласно СП,МНПП.</li> <li>Максимальная высота объектов жилищного строительства для объектов с углом наклона кровли до 15° - 10 м, с углом наклона кровли более 15° - 13 м.</li> <li>Минимальные отступы от границы смежного земельного участка до: <ul style="list-style-type: none"> <li>хозяйственных построек- 1 м;</li> <li>построек для содержания скота и птицы – 4 м.</li> </ul> </li> <li>Максимальное количество этажей для гаражей и подсобных сооружений (хозяйственных построек) – 1 этаж.</li> <li>Максимальная высота гаражей и подсобных сооружений (хозяйственных построек) от уровня земли до верха конька кровли - 6 метров, высота помещения не менее 2.4 м.</li> </ol>										
3	Среднеэтажная жилая застройка	2.5	2 000/100 000	5	3	3	30	8	60	50	10	не подлежит установлению	
			<p>Примечание:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>При получении разрешения на строительство объектов капитального строительства требуется разработка и утверждение документации по планировке территории.</li> <li>При новом строительстве и реконструкции, предусматривающей увеличение высоты здания установлено ограничение в отношении территорий, границы которых расположены на расстоянии 500 метров от береговой линии Черного и Азовского морей: <ul style="list-style-type: none"> <li>предельная максимальная высота здания (архитектурная) – 20 метров для объектов капитального строительства жилого назначения, апарт-отелей, комплексов</li> </ul> </li> <li>На территории среднеэтажной жилой застройки следует предусматривать 100-процентную обеспеченность местами для хранения и парковки легковых автомобилей, мотоциклов, мопедов.</li> </ol>										

№ п/п	Наименование ВРИ	Код ВРИ	Предельные размеры земельных участков (min / max кв. м)	Минимальный отступ от красной линии улиц (м)	Минимальный отступ от красной линии проездов (м)	Минимальный отступ от смежного земельного участка	Минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) (м)	Максимальное количество этажей объектов капитального строительства (этаж)	Максимальная высота ОКС от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа (или конька кровли) (м)	Максимальный процент застройки (%)	Минимальный процент озеленения (%)	Процент застройки подземной части (%)	КПЗ
<p>* - данный вид разрешенного использования земельных участков применяется в качестве условно разрешенного в случае, если земельный участок расположен в границах 500 метров от береговой линии Черного и Азовского морей. Требуется получение разрешения на условно разрешенный вид использования земельных участков. Применяются ограничения, установленные статьей 39 градостроительного регламента правил землепользования и застройки;</p> <p>** - в случае изменения вида разрешенного использования в целях установления соответствия вида разрешенного использования земельных участков классификатору видов разрешенного использования земельных участков применяется в качестве основного вида разрешенного использования земельных участков. Получение разрешения на условно разрешенный вид использования земельных участков не требуется.</p>													
4	Бытовое обслуживание*	3.3	200*/5000	5	3	3	не подлежит установлению	3	12	65	10	не подлежит установлению	
<p>Примечание:</p> <p>1. Для существующих объектов капитального строительства коммерческого и коммунально-бытового назначения, в том числе со встроенно-пристроенными помещениями, зарегистрированных в органах федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии, в соответствии с действующим законодательством минимальная площадь земельного участка – 30 кв. м.</p> <p>2. Площадь земельного участка, применительно к видам разрешенного использования «Бытовое обслуживание», по решению органа местного самоуправления, может быть установлена меньше минимальной площади, предусмотренной градостроительным регламентом (в том числе для существующих земельных участков), при условии разработанной и утвержденной документации по планировке территории.</p>													
5	Магазины	4.4	300*/10000	5	3	3	не подлежит установлению	3	12	60	10	не подлежит установлению	

N п/п	Наименование ВРИ	Код ВРИ	Предельные размеры земельных участков (min / max кв. м)	Минимальный отступ от красной линии улиц (м)	Минимальный отступ от красной линии проездов (м)	Минимальный отступ от границ смежного земельного участка	Минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) (м)	Максимальное количество этажей объектов капитального строительства (этаж)	Максимальная высота ОКС от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа (или конька кровли) (м)	Максимальный процент застройки (%)	Минимальный процент озеленения (%)	Процент застройки подземной части (%)	КПЗ
			<p>Примечание:</p> <p>1. Для существующих объектов капитального строительства коммерческого и коммунально-бытового назначения, в том числе со встроенно-пристроенными помещениями, зарегистрированных в органах федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии, в соответствии с действующим законодательством минимальная площадь земельного участка – 30 кв. м.</p> <p>2. Площадь земельного участка, применительно к видам разрешенного использования «Магазины», по решению органа местного самоуправления, может быть установлена меньше минимальной площади, предусмотренной градостроительным регламентом (в том числе для существующих земельных участков), при условии разработанной и утвержденной документации по планировке территории.</p>										
6	Общественное питание	4.6	300/5 000	5	3	3	не подлежит установлению	2	12	60	10	не подлежит установлению	
			<p>Примечание:</p> <p>1. Для существующих объектов капитального строительства коммерческого и коммунально-бытового назначения, в том числе со встроенно-пристроенными помещениями, зарегистрированных в органах федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии, в соответствии с действующим законодательством минимальная площадь земельного участка – 30 кв. м.</p> <p>2. Площадь земельного участка, применительно к видам разрешенного использования «Общественное питание», по решению органа местного самоуправления, может быть установлена меньше минимальной площади, предусмотренной градостроительным регламентом (в том числе для существующих земельных участков), при условии разработанной и утвержденной документации по планировке территории.</p>										

N п/п	Наименование ВРИ	Код ВРИ	Предельные размеры земельных участков (min / max кв. м)	Минимальный отступ строений от красной линии улиц (м)	Минимальный отступ строений от красной линии проездов (м)	Минимальный отступ от границы смежного земельного участка	Минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) (м)	Максимальное количество этажей объектов капитального строительства (этаж)	Максимальная высота ОКС от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа (или конька кровли) (м)	Максимальный процент застройки (%)	Минимальный процент озеленения (%)	Процент застройки подземной части (%)	КПЗ
7	Обеспечение занятий спортом в помещениях	5.1.2	1 000/10 000	5	3	3	не подлежит установлению	3	15	60	15	не подлежит установлению	
8	Земельные участки общего назначения	13.0	Регламенты не подлежат установлению										

### 3. ВСПОМОГАТЕЛЬНЫЕ ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Вспомогательные виды разрешенного использования, допустимы только в качестве дополнительных по отношению к основным и условно разрешенным видам использования и осуществляемые совместно с ними.

ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	ПРЕДЕЛЬНЫЕ ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА
Объекты хозяйственного назначения: - хозяйственные постройки, гаражи, летние кухни, беседки, кладовые, подвалы; - сады, огороды, палисадники;	Минимальная/максимальная площадь земельных участков – принимать в соответствии с основным видом разрешенного использования земельного участка. Максимальное количество надземных этажей – не более 1 этажа, -минимальная высота этажа 2.4 м; -максимальная высота строения -6 м. Расстояние от объектов вспомогательного назначения (индивидуальные гаражи, летние кухни, хозяйственные постройки, навесы и т.д.) до красных линий улиц и проездов не менее - 5 м. Расстояние от окон жилых комнат до стен соседнего дома и хозяйственных построек (сарая, гаража, бани), расположенных на соседних земельных участках, должно быть не менее - 6 м. Минимальный отступ от границ соседнего участка до объектов хозяйственного назначения - 1 м, до постройки

<p>- теплицы, оранжереи индивидуального пользования;</p> <p>- бассейны, бани и сауны индивидуального использования;</p> <p>- индивидуальные надворные туалеты гидронепроницаемые выгребы, септики;</p> <p>- индивидуальные резервуары для хранения воды, скважины для забора воды, индивидуальные колодцы.</p> <p>Благоустройство и озеленение.</p> <p>Навесы, террасы.</p>	<p>для содержания скота и птицы - 4 м.</p> <p>Расстояние:</p> <p>от границ соседнего участка до стволов высокорослых деревьев - 4 м; от границ соседнего участка до стволов среднерослых деревьев - 2 м; от границ соседнего участка до кустарника - 1 м.</p> <p>Общая площадь помещений - до 100 кв. м. для земельных участков жилой застройки, в соответствии с учетом установленного процента застройки земельного участка.</p> <p>Допускается блокировка хозяйственных построек на смежных приусадебных земельных участках по взаимному (удостоверенному) согласию домовладельцев при новом строительстве с учетом противопожарных требований. Группы сараев должны содержать не более 30 блоков каждая. Площадь застройки сблокированных сараев не должна превышать 800 кв. м.</p> <p>Размещение навесов должно осуществляться с учетом противопожарных требований и соблюдения нормативной продолжительности инсоляции придомовых территорий и жилых помещений. Устройство навесов не должно ущемлять законных интересов соседних домовладельцев, в части водоотведения атмосферных осадков с кровли навесов, при устройстве навесов минимальный отступ от границы смежного земельного участка – 1м.</p> <p>Хозяйственные постройки должны быть обеспечены системами водоотведения с кровли, с целью предотвращения подтопления соседних земельных участков и строений. Допускается не выполнять организованный сток воды с кровли при условии, когда смежные земельные участки находятся на одном уровне между строениями, расположенными на соседних земельных участках расстояние не менее 4 м.</p> <p>Вспомогательные строения, за исключением гаражей, размещать со стороны улиц не допускается.</p> <p>Постройки для содержания скота и птицы допускается пристраивать к усадебным одно-, двухквартирным домам при изоляции их от жилых комнат не менее чем тремя подсобными помещениями; при этом помещения для скота и птицы должны иметь изолированный наружный вход, расположенный не ближе 7 м от входа в дом.</p> <p>Отмостка должна располагаться в пределах отведенного (предоставленного) земельного участка. Отмостка зданий должна быть не менее 0,8 м. Уклон отмостки рекомендуется принимать не менее 10% в сторону от здания. Остальные предельные параметры застройки (отступы от границ земельного участка, максимальный процент застройки) принимать в соответствии с основным видом разрешенного использования земельного участка.</p>
<p>Отдельно стоящие, встроенные или пристроенные в жилые дома гаражи на одно-два машиноместа на индивидуальный участок.</p>	<p>Минимальная/максимальная площадь земельных участков – принимать в соответствии с основным видом разрешенного использования земельного участка.</p> <p>Максимальное количество надземных этажей – не более 1 этажа .</p> <p>Максимальная высота – до 7 м., высота этажа – до 3м.</p> <p>Допускается размещать по красной линии без устройства распашных ворот. Допускается делать встроенными впервые этажи жилого дома.</p> <p>Отступ от границ смежного земельного участка -1 м.</p> <p>Отступ от границ смежного земельного участка до открытой стоянки – 1 м.</p> <p>На территории малоэтажной застройки на участках запрещается строительство гаражей для грузового транспорта</p>

	и транспорта для перевозки людей, находящегося в личной собственности, кроме автотранспорта с максимальной разрешенной массой не более 3,5 тонн.
Надворные туалеты, гидронепроницаемые выгребы, септики.	<p>Минимальная/максимальная площадь земельных участков – принимать в соответствии с основным видом разрешенного использования земельного участка.</p> <p>Максимальный процент застройки назначать в соответствии с основным видом разрешенного использования земельного участка.</p> <p>Надворные туалеты:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- расстояние от красной линии не менее - 10 м;</li> <li>- расстояние от границы смежного земельного участка не менее - 1 м;</li> <li>- до стен соседнего дома при отсутствии централизованной канализации - не менее 12 м, до источника водоснабжения (колодца) - не менее 25 м.</li> </ul> <p>Минимальное расстояние от границ участка до строений, а также между строениями:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- от септиков до фундаментов зданий, строений, сооружений – не менее 5м, от фильтрующих колодцев – не менее 8 м;</li> <li>- от септиков и фильтрующих колодцев до границы соседнего земельного участка и красной линии - не менее 4м и 7 м соответственно.</li> </ul>
Автостоянки для парковки автомобилей посетителей.	<p>Минимальная/максимальная площадь земельных участков – принимать в соответствии с основным видом разрешенного использования земельного участка.</p> <p>Размеры земельных участков автостоянок на одно место должны быть:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>для легковых автомобилей - 25 кв. м;</li> <li>для автобусов - 40 кв. м;</li> <li>для велосипедов - 0,9 кв. м.</li> </ul> <p>На открытых автостоянках около объектов социальной инфраструктуры, объектов общественно-деловой застройки на расстоянии не далее 50 м от входа, а при жилых зданиях - не далее 100 м, следует выделять до 10 процентов мест (но не менее одного места) для специального автотранспорта инвалидов с учетом ширины зоны для парковки не менее 3,5 м.</p> <p>Остальные предельные параметры застройки (отступы от границ земельного участка, максимальный процент застройки, отступ от красной линии максимальное количество этажей) принимать в соответствии с основным видом разрешенного использования земельного участка. Для линейных объектов регламенты не устанавливаются. Автостоянки для парковки автомобилей посетителей следует предусматривать в границах отведенного земельного участка в количестве, установленном местными нормативами градостроительного проектирования. В исключительных случаях допускается размещать автостоянки для парковки автомобилей за пределами границ участка при получении согласования соответствующих органов и организаций.</p>
Детские игровые площадки, площадки отдыха, занятия	<p>Минимальная/максимальная площадь земельных участков – принимать в соответствии с основным видом разрешенного использования земельного участка</p> <p>Минимально допустимое расстояние от окон жилых и общественных зданий до площадок:</p>

<p>физкультурой и спортом, хозяйственные площадки.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста - не менее 12 м;</li> <li>- для отдыха взрослого населения - не менее 10 м;</li> <li>- для хозяйственных целей - не менее 20 м;</li> </ul> <p>Расчет площади нормируемых элементов дворовой территории осуществляется в соответствии с рекомендуемыми нормами:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста - 0,7 кв.м/чел.,</li> <li>- для отдыха взрослого населения – 0,1 кв.м/чел.,</li> <li>- для занятий физкультурой и спортом – 2,0 кв.м/чел.,</li> <li>- для хозяйственных целей и выгула собак – 0,3 кв.м/чел.,</li> <li>- для стоянки автомобилей – 0,8 кв.м/чел.</li> </ul>
<p>Площадки для сбора твердых бытовых отходов.</p>	<p>Размер площадки на один контейнер рекомендуется принимать - 2 - 3 кв. м. Между контейнером и краем площадки размер прохода рекомендуется устанавливать не менее 1,0 м, между контейнерами - не менее 0,35 м. Расстояние от площадок для мусоросборников до многоквартирных жилых домов, индивидуальных жилых домов, детских игровых и спортивных площадок, зданий и игровых, прогулочных и спортивных площадок организаций воспитания и обучения, отдыха и оздоровления детей и молодежи должно быть не менее 20 метров, но не более 100 метров; до территорий медицинских организаций в городских населённых пунктах - не менее 25 метров, в сельских населённых пунктах - не менее 15 метров.</p> <p>Общее количество контейнеров не более 5 шт.</p> <p>Высота ограждения площадок - не более 2 м.</p> <p>Остальные предельные параметры застройки (отступы от границ земельного участка, максимальный процент застройки, отступ от красной линии) принимать в соответствии с основным видом разрешенного использования земельного участка.</p>
<p>Объекты инженерно-технического обеспечения и линейные объекты вспомогательного инженерного назначения (газопроводы, линии электроснабжения, водопроводы, линии связи), индивидуальные резервуары для хранения воды, скважины для забораводы, индивидуальные колодцы, бассейны.</p>	<p>Минимальная/максимальная площадь земельных участков – принимать в соответствии с основным видом разрешенного использования земельного участка.</p> <p>Расстояния от сараев для скота и птицы до шахтных колодцев должно быть не менее 20 м. Расстояние от фундаментов зданий и сооружений:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- водопровод и напорная канализация - 5 м,</li> <li>- самотечная канализация (бытовая и дождевая) – 3 м.</li> </ul> <p>Остальные предельные параметры застройки (отступы от границ земельного участка, максимальный процент застройки, отступ от красной линии максимальное количество этажей) принимать в соответствии с основным видом разрешенного использования земельного участка.</p> <p>Для линейных объектов регламенты не устанавливаются.</p>

Примечание:

При размещении зданий, строений и сооружений должны соблюдаться, установленные законодательством о пожарной безопасности и законодательством в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, минимальные нормативные противопожарные и санитарно-эпидемиологические разрывы между зданиями, строениями и сооружениями, в том числе и расположенными на соседних земельных участках, а также технические регламенты, градостроительные и строительные нормы и Правила.

Строительство и реконструкция многоквартирных жилых домов не допускаются в случае, если объекты капитального строительства не обеспечены объектами социальной, транспортной и инженерно-коммунальной инфраструктуры, а также коммунальными и энергетическими ресурсами.

При проектировании многоквартирных жилых зданий не допускается сокращать расчетную площадь спортивных и игровых площадок для детей за счет физкультурно-оздоровительных комплексов, а также спортивных зон общеобразовательных школ, институтов и прочих учебных заведений.

Указанная информация должна отражаться в градостроительном плане земельного участка в разделе «5. Информация об ограничениях использования земельного участка...».

Все строения должны быть обеспечены системами водоотведения с кровли, с целью предотвращения подтопления соседних земельных участков и строений. Допускается не выполнять организованный сток воды с кровли при условии, когда смежные земельные участки находятся на одном уровне и между строениями, расположенными на соседних земельных участках, расстояние не менее 4м.

При необходимости облицовки стен существующего жилого дома, расположенного на приусадебном участке, на расстоянии ближе 1,5 метра (но не менее 1 метра) от границы соседнего земельного участка, кирпичной кладкой толщиной 120 мм, разрешается выполнять данные работы без согласия владельцев соседних земельных участков. Также не требуется согласие совладельцев земельного участка, на котором расположен жилой дом при условии, если облицовываемый жилой дом не находится в общей долевой собственности.

Любые вспомогательные виды разрешенного использования объектов капитального строительства не могут по своим суммарным характеристикам (строительному объему, общей площади, и т.д.) превышать суммарное значение аналогичных показателей основных (условных) видов разрешённого использования объектов капитального строительства, при которых установлены данные вспомогательные виды разрешенного использования.

На придомовом участке допускается:

по согласованию с санитарной службой установка небольшого количества действующих пчелиных ульев — не более 5 (при условии обеспечения мер безопасности для смежных домовладельцев (совладельцев), на расстоянии не менее 5 м от границ участка.

устройство небольшого (соразмерного площади участка) ландшафтно-обустроенного, не дренирующего в грунт противопожарного водоема (пруда, бассейна) с одновременным информированием об этом местных органов Государственного пожарного надзора.

Изменение общего рельефа участка, осуществляемое путем выемки или насыпи, ведущее к изменению существующей водоотводной (дренажной) системы, к заболачиванию

(переувлажнению) смежных участков или нарушению иных законных прав их владельцев, не допускается. При необходимости изменения рельефа должны быть выполнены мероприятия по недопущению возможных негативных последствий. Изменение рельефа земельного участка допускается при наличии письменного согласия правообладателей соседних земельных участков, подпись которых должна быть удостоверена нотариально.

Допускается отклонение от предельных параметров разрешенного строительства объектов капитального строительства и размеров земельных участков в установленном Градостроительным кодексом порядке при предоставлении соответствующего обоснования (предоставлении расчета, выполненного проектной организацией на основании требований технических регламентов, строительных норм и правил, других нормативных документов, действующих на территории Российской Федерации).

Разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства может предоставляться правообладателям земельных участков конфигурация, инженерно-геологические либо иные характеристики которых неблагоприятны для застройки только при наличии заключений аккредитованных экспертов подтверждающих факт наличия таких неблагоприятных характеристик рассматриваемого земельного участка, а также прямую зависимость таких характеристик с испрашиваемыми отклонениями от предельных параметров.

Для инвалидов и других маломобильных групп населения необходимо обеспечивать возможность подъезда и эксплуатации, в том числе на инвалидных колясках, к организациям обслуживания с учетом требований СНиП 35-01-2001, СП 35-101-2001, СП 35-102-2001, СП 31-102-99, СП 35-103-2001, СП 35-104-2001, СП 35-105-2002, СП 35-106-2003, СП 35-107-2003, СП 36-109-2005, СП 35-112-2005, СП 35-114-2006, СП 35-117-2006Ю ВСН-62-91\*, РДС 35-201-99.

Требования к ограждению земельных участков:

ограждения земельных участков со стороны улицы должны выполняться в соответствии с проектом, согласованными органом, уполномоченным в области архитектуры и градостроительства;

высота ограждения земельных участков должна быть не более 2 м;

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

ограждения между смежными земельными участками должны быть проветриваемыми на высоту не менее 0,5 м от уровня земли;

допускается устройство функционально оправданных участков сплошного ограждения (в местах интенсивного движения транспорта, размещения септиков, мусорных площадок и пр).

по взаимному согласию смежных землепользователей допускается устройство сплошных ограждений из качественных и эстетически выполненных элементов. При общей толщине конструкции ограждения до 100 мм ограждение допускается устанавливать по центру межевой границы участка, при большей толщине конструкции - смещать в сторону участка инициатора ограждения на величину превышения указанной нормы.

## 1.2 ПОЛОЖЕНИЯ О ХАРАКТЕРИСТИКАХ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ В ТОМ ЧИСЛЕ О ПЛОТНОСТИ И ПАРАМЕТРАХ ЗАСТРОЙКИ ТЕРРИТОРИИ (в пределах, установленных градостроительным регламентом).

### Параметры планируемого развития территории.

Проектом планировки территории предусмотрено установления несколько элементов планировочной структуры, в соответствии с СП 476.1325800.2020 «Территория городских и сельских поселений. Правила планировки, застройки и благоустройства жилых микрорайонов»:

- Квартал - элемент планировочной структуры территории жилого микрорайона, ограниченный красными линиями полос отвода линейных объектов инженерной и транспортной инфраструктуры, озелененных территорий общего пользования, предназначенный для размещения объединенных внутриквартальными проездами участков территории жилых групп и объектов повседневного обслуживания населения квартала.

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

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

Жилые кварталы формируются на территории микрорайона. Границами квартала являются красные линии УДС, а в случае примыкания – установленные границы территорий общего пользования. Шаг местной УДС, определяющий площадь жилого квартала, не должен превышать 250 м. Функциональный состав и параметры застройки обеспечивают размещение объектов повседневного обслуживания населения на территории квартала.

В соответствии с п. 7.22 СП 476.1325800.2020 «Территория городских и сельских поселений. Правила планировки, застройки и благоустройства жилых микрорайонов» на территории жилого квартала размещаются:

- участки жилых групп;
- участки объектов общественно-делового назначения и социальной инфраструктуры, организаций образования, объектов хранения и парковки индивидуального автотранспорта;
- внутриквартальные территории общего пользования, предназначенные для размещения внутриквартальных проездов с местами парковок и пешеходной дорожно-тропиночной сети, элементов озеленения, малых архитектурных форм, площадок для занятий физкультурой взрослого населения, детских игровых площадок, площадок отдыха взрослого населения, площадок для хозяйственных целей и крупногабаритного мусора.

### Показатели плотности застройки.

Согласно п.7.6 СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», плотность застройки жилых, общественно-деловых и смешанных зон следует принимать с учетом установленного зонирования территории, типа и этажности застройки, дифференциации территории по градостроительной ценности, состояния окружающей среды, природно-климатических и других местных условий. Предельные значения

коэффициентов застройки и коэффициентов плотности застройки территории микрорайонов (кварталов) жилых, общественно-деловых и смешанных зон приведены в приложении Б.

Согласно приложению Б (обязательное) СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», основными показателями плотности застройки являются:

- коэффициент застройки - отношение площади, занятой под зданиями и сооружениями, к площади участка (квартала);

- коэффициент плотности застройки - отношение площади всех этажей зданий и сооружений к площади участка (квартала).

Согласно примечанию 1 к таблице Б.1 для жилых, общественно-деловых зон коэффициенты застройки и плотности застройки приведены для территории квартала (**брутто**) с учетом необходимых по расчету учреждений и предприятий обслуживания, гаражей, стоянок автомобилей, зеленых насаждений, площадок и других объектов благоустройства.

Следовательно, *расчетная территория* составляет:

- зоны жилого назначения – 3,92 га;
- зоны транспортной инфраструктуры – 0,49 га;
- зоны размещения объектов образования – 0,18 га;
- зона размещения спортивной площадки – 0,39 га
- иные территории (благоустройство территории/спортивные площадки/ улично-дорожная сеть) – 1,43 га;

Итого расчетная территория составляет **брутто – 6,41 га.**

*Коэффициент застройки* составляет:

$1,33/6,41 = 0,21$ , что не превышает предельный параметр застройки многоквартирными многоэтажными жилыми домами (таб.Б.1) равную 0,4, где

- площадь застройки жилыми зданиями – 10 131 кв.м.
- площадь застройки объектов образования – 500 кв.м.
- площадь застройки объектов хранения транспорта – 2 692 кв.м.

- 6,41 га - территории квартала (**брутто**) с учетом необходимых по расчету учреждений и предприятий обслуживания, гаражей, стоянок автомобилей, зеленых насаждений, площадок и других объектов благоустройства.

*Коэффициент плотности застройки* составляет:

$4,74/6,41 = 0,74$ , что не превышает предельный параметр застройки многоквартирными многоэтажными жилыми домами (таб.Б.1) равный 0,8, где

- площадь объектов жилого назначения – 35 455 кв.м.
- площадь объектов образования – 1300 кв.м.
- площадь объектов коммерческого назначения – 1625 кв.м.
- площадь объектов транспортной инфраструктуры – 9 000 кв.м.

- 6,41 га - территории квартала (**брутто**) с учетом необходимых по расчету учреждений и предприятий обслуживания, гаражей, стоянок автомобилей, зеленых насаждений, площадок и других объектов благоустройства.

В соответствии с таблицей 38.1 РНГП предельный коэффициент плотности зоны застройки средне этажными жилыми домами составляет 0,7. Предельный коэффициент плотности застройки жилой зоны определяется в границах проектируемой территории, с учетом

территорий учреждений и предприятий обслуживания, гаражей, стоянок автомобилей, зеленых насаждений, площадок и других объектов благоустройства.

Следовательно,  $35\,455/49\,800 = 0,7$ , где

49 800 – площадь территории в границах участков, занятых застройкой (за исключением территорий общего пользования), входящего в состав документации по планировке территории;

35 455 – площадь помещений жилого назначения

Согласно правилам землепользования и застройки Таманского сельского поселения Темрюкского района, решение №206, коэффициент использования территории для среднеэтажной жилой застройки равен  $\min/\max = 0,6/1,2$

Коэффициент использования территории (КИТ) - вид ограничения, устанавливаемый градостроительным регламентом (в части предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства), определяемый как отношение суммарной общей площади надземной части зданий, строений, сооружений на земельном участке (существующих, и тех, которые могут быть построены дополнительно) к площади земельного участка. Суммарная общая площадь зданий, строений, сооружений, которые разрешается построить на земельном участке, определяется умножением значения коэффициента на показатель площади земельного участка (Письмо ДЕПАРТАМЕНТА ПО АРХИТЕКТУРЕ И ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВУ КРАСНОДАРСКОГО КРАЯ от 24.12.2020 г. № 71-01-08-11406/20).

Т.о  $4,6955/6,41 = 0,73$ , где

46955 - общей площади надземной части зданий, располагаемых на рассматриваемой территории.

Параметры застройки территории.

№ п/п	Наименование показателей	Единица измерения	Количество
1	2	3	4
Территория			
1.	Площадь территории в границах элемента планировочной структуры – квартал, в том числе элементы планировочной структуры:	га	5,3898
	- квартал 1		1,4068
	- квартал 2 (часть)		1,5946
	- квартал 3		2,3884
2.	Площадь территории в границах проекта планировки территории.	га	6,416
	зоны жилого назначения (№№ ЗУ 1,2,3,4,23:30:0603016:282);	га	3,9185
	зоны транспортной инфраструктуры (№ № ЗУ 5):	га	0,4950
	зоны объектов образования (№№ ЗУ 23:30:0603016:281)	га	0,1825
	иные территории (благоустройство территории/спортивные площадки, улично-дорожная сеть)	га	1,8200

3.	Площадь территории общего пользования, в том числе:	га	1,4124
	зеленые насаждения общего пользования;	га	0,1558
	улицы, дороги, проезды	га	0,8704
	площадки для занятия спортом	га	0,3862
4.	Из общей территории квартала/микрорайона* –	га	1,3442
	территории зеленых насаждений, в том числе:		
	- озелененные территории общего пользования;	га	0,1558
	- внутриквартальное озеленение;	га	0,4076
	- озеленение придомовой территории;	га	0,5877
- озеленение спортивных площадок (50%)	га	0,1931	

\*В соответствии с п.7.4. СП 42.13330.2016. «Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», площадь озелененной территории микрорайона (квартала) многоквартирной застройки жилой зоны (без учета участков общеобразовательных и дошкольных образовательных организаций) должна составлять не менее 25% площади территории квартала. В площадь отдельных участков озелененной территории включаются площадки для отдыха, игр детей, пешеходные дорожки, если они занимают не более 30% общей площади участка. Площадь территории в границах элемента планировочной структуры – квартал – 5,38 га, где 25% это 1,34 га. В п.4, вышеуказанной таблицы, указано размещение объектов рекреационного назначения, общей площадью 1,34 га.

#### Параметры застройки жилой зоны.

В соответствии с разделом 7 СП 4 СП 42.13330.2016. «Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», при размещении жилых зданий на площадке расстояния между длинными сторонами жилых зданий приняты (бытовые разрывы): для жилых зданий высотой четыре этажа - не менее 20 м; между длинными сторонами и торцами этих же зданий с окнами из жилых комнат - не менее 10 м.

В границах кварталов предусмотрено размещение площадок общего пользования различного назначения с учетом демографического состава населения, типа застройки, природно-климатических и других местных условий. Согласно СП 42.13330.2016. «Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» п.7.5 общая площадь территории, занимаемой площадками для игр детей, отдыха и занятий физкультурой взрослого населения, должна быть не менее 10% общей площади квартала жилой зоны и быть доступной для МГН. Следовательно,  $3,92 \times 0,1 = 0,392$  га.

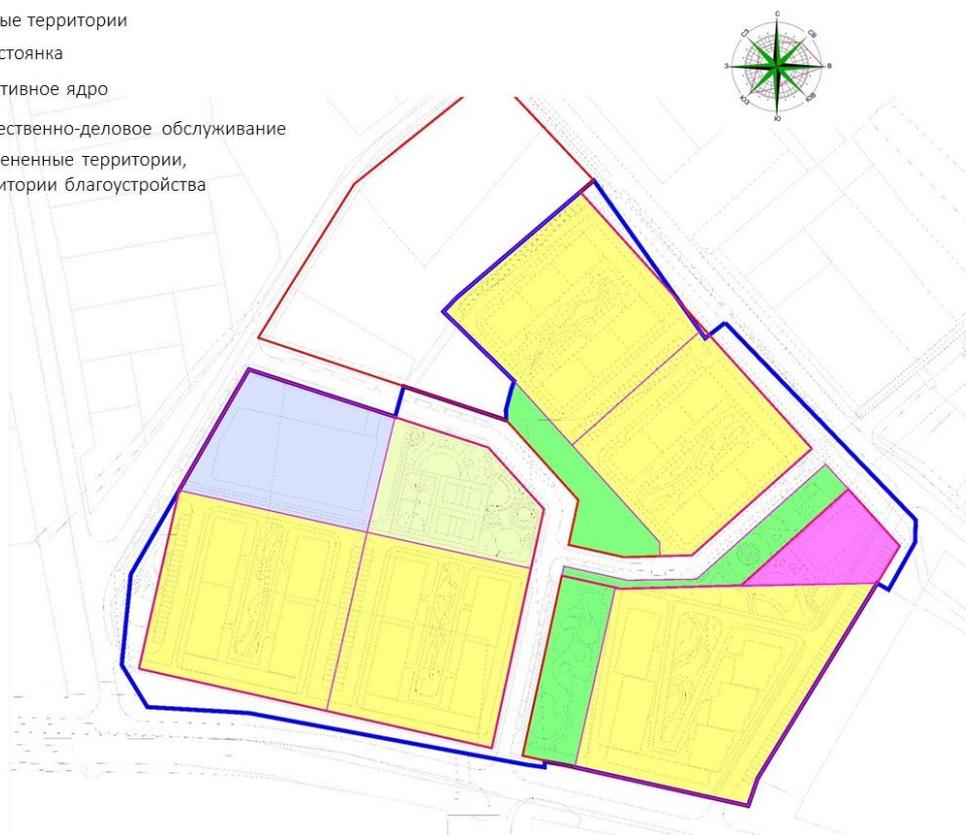
В томе 2 «Материалы по обоснованию проекта планировки территории» на стр. 23 в рамках определения нормируемых элементов внутри дворовой территории, выполненных в соответствии таб. 39. «Нормативов градостроительного проектирования Краснодарского края» в редакции от 12.09.2022 года, которые составляют 0,369 га. Проектом также предусмотрено строительство отдельной комплексной спортивно-игровой площадки на участке: ЗУ8, площадью 0,3862.

Итого проектом предусмотрено площадок  $0,369 + 0,3862 \times 0,5$  (где 50% площадки озеленено) = 0,5621, что на 100% обеспечивает территорию по всем нормативам.

Не менее 50% дворовых площадок озеленены с посадкой деревьев и кустарников. Спортивные площадки во дворе должны иметь ограждения и спортивные покрытия.

Схема функционального зонирования территории

- Граница проектирования
- Жилые территории
- Автостоянка
- Спортивное ядро
- Общественно-деловое обслуживание
- Озелененные территории, территории благоустройства



1.3 ПОЛОЖЕНИЯ О ХАРАКТЕРИСТИКАХ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ЖИЛОГО, ПРОИЗВОДСТВЕННОГО, ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВОГО И ИНОГО НАЗНАЧЕНИЯ.

№ п/п	№ по проекту планировки территории	Наименование объекта / функциональное назначение	Характеристики объекта			Площадь объекта, кв.м.	
			Количество этажей	Площадь застройки, кв.м	Население, человек	Площадь квартир (max) кв.м	Общая площадь помещений коммерческого назначения (max) кв.м
1		2	3	4	5	6	7
<b>Объекты капитального строительства жилого назначения*</b>							
1.	1	Среднеэтажные многоквартирные жилые дома со встроенными помещениями	5	4 000	204	7 149**	505
2.	2	Среднеэтажные многоквартирные жилые дома со встроенными помещениями	5	2 536	197	6 890	275

№ п/п	№ по проекту планировки территории	Наименование объекта / функциональное назначение	Характеристики объекта			Площадь объекта, кв.м.	
			Количество этажей	Площадь застройки, таж кв.м	Население, человек таж	Площадь квартир (таж) кв.м	Общая площадь помещений коммерческого назначения (таж) кв.м
1		2	3	4	5	6	7
3.	3	Среднеэтажные многоквартирные жилые дома со встроенными помещениями	5	3 082	197	6 890	275
4.	4	Среднеэтажные многоквартирные жилые дома со встроенными помещениями, амбулаторно-поликлиническое учреждение на 135 посещений в смену	5	2 822	207	7 263	285
5.	5	Среднеэтажные многоквартирные жилые дома со встроенными помещениями	5	3 207	208	7 263	285
		Всего:		15 647	1013	35 455	1 625
Объекты капитального строительства хранения транспорта*							
1	6	Многоуровневая автостоянка на 300 мест	5	2 970	-	-	9 000
		Всего:	-	2 970	-	-	9 000
Объект капитального строительства социального назначения*							
1	7	Центр дополнительного образования	1	500	-	-	1300
		Всего:	-	950	-	-	875

\* в таблице указаны максимально допустимые параметры, возможные на данной территории с учетом соблюдения всех градостроительных и нормативных регламентов, распространяющихся на рассматриваемую территорию, на стадии разработки проектной документации на каждый ОКС параметры могут уточняться.

\*\*Показатель площади квартир принят на основании проектной документации, получившей положительное заключение экспертизы.

В соответствии с таблицей 1.10 «Расчетные показатели, устанавливаемые для объектов местного значения сельского поселения в области жилищного строительства» МНГП муниципального образования Таманское сельское поселение, жилищная обеспеченность общей площадью квартир, кв. м/ человека на 2025 г составляет - 35.

1.4 ПОЛОЖЕНИЯ О ХАРАКТЕРИСТИКАХ ОБЪЕКТОВ КОММУНАЛЬНОЙ, ТРАНСПОРТНОЙ, СОЦИАЛЬНОЙ ИНФРАСТРУКТУР (в том числе объектов, включенных в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программы комплексного развития транспортной инфраструктуры, программы комплексного развития социальной инфраструктуры и необходимых для развития территории в границах элемента планировочной структуры).

Характеристика объектов транспортной инфраструктуры.

Все заложенные в проекте решения выполнены с учетом транспортной инфраструктуры, заложенной в генеральном плане станции Тамань.

Объектов транспортной инфраструктуры, включенных в программы комплексного развития на данной территории, нет.

В границах формируемых кварталов предусмотрено только строительство проездов, в рамках которых осуществляется подъезд к жилым домам и многоуровневой автостоянке.

Внутри каждого квартала выполнены только подъезды к жилым домам, в рамках которых предусмотрены парковки для постоянного и временного хранения автотранспорта жителей и посетителей жилых зон, а также объектов коммерческого назначения, расположенных во встроенно-пристроенных помещениях ОКС. При размещении параллельных парковок в карманах улиц и дорог, а также на внутриквартальных территориях, минимальное расстояние между группами отдельно стоящих площадок для парковки транспортных средств принято 2,5 метра, в соответствии с примечанием 9 к таблице 108 РНГП.

В томе 2 «Материалов по обоснованию документации по планировке территории» указаны поперечные профили улиц и дорог, на которых указаны места размещения тротуаров, велосипедных дорожек и парковок.

В соответствии с п. 5.5.45 плотность улично-дорожной сети (улицы, дороги, проезды общего пользования) в границах красных линий составляет не менее 10 км/1 км<sup>2</sup>, учитывая все типы улиц, дорог и проездов с твердым покрытием, что на территорию 6,41 га составляет ~0,64 км. Проектом предусмотрено в границах проектируемых улиц, выделенных красными линиями размещение 0,761 км что, превышает расчетный параметр, где:

- 378 метров – новое строительство;
- 383 метра – в рамках реконструкции прилегающей УДС

«Местных нормативов градостроительного проектирования муниципального образования Таманское сельское поселение», места для хранения и парковки автомобилей при проектировании многоквартирных домов принимаются из расчета 1 машиноместо на 80 кв.м общей площади квартир.

Следовательно:  $35\ 455/80=443$  машиноместа.

В соответствии с п. 5.5.138 РНГП в границах земельного участка жилых домов следует предусматривать открытые площадки (гостевые стоянки) для парковки легковых автомобилей посетителей из расчета одно машино-место (парковочное место) на 600 кв.м. площади квартир, удаленных от подъездов (входных групп) не более чем на 200 метров.

Следовательно,  $35\ 455 / 600 = 60$  места, где

35 455 – площадь помещений жилого назначения;

На основании п.8.2.7а СП 396.1325800.2018 на улицах и дорогах местного значения, на проездах допускается предусматривать парковки в виде обособленных площадок, примыкающих к проезжей части (в том числе с устройством карманов) под углом 90\*. Карманы для продольной парковки прерывают выступами в сторону проезжей части на всю ширину таких карманов, поднятыми на высоту бортового камня от уровня проезжей части, на пересечениях, пешеходных переходах, на остановочных пунктах, а также не реже, чем через каждые 10 машино-мест. Длина выступов должна превышать ширину пешеходных переходов, а при отсутствии переходов составлять не менее 1,0 м.

Проектом предусмотрено размещение всех парковочных мест для постоянного хранения автотранспорта жильцов в карманах улиц и дорог и многоуровневой автостоянке в границе зон планируемого размещения объектов капитального строительства жилого назначения.

В соответствии с таб.1.2 МНГП для встроенно-пристроенных помещений жилых домов необходимо предусматривать стоянки вместимостью 33 места, расчет предоставлен в томе 2 стр 30.

Всего необходимо предусмотреть:

$443+60+33 = 536$  места

Проектом предусмотрено **537** мест из которых:

- 300 мест в многоуровневой автостоянке;
- 237 мест в границах карманов улиц и дорог, а также на внутридворовых территориях.

#### Характеристика объектов социальной инфраструктуры.

К объектам социальной инфраструктуры относятся:

- объекты здравоохранения, образования, социального обеспечения и социальной защиты населения;
- объекты потребительского рынка, в том числе розничной торговли, общественного питания, бытового обслуживания;
- объекты культуры, досуга, физической культуры и спорта;
- объекты кредитно–финансового, жилищно–коммунального, ритуального и похоронного обслуживания населения;
- иные социально значимые объекты;

Объекты образования на рассматриваемой территории представлены организацией дополнительного образования.

Проектом предусмотрено на основании договора о взаимодействии при строительстве социального объекта в Темрюкском районе в качестве благотворительной деятельности от 30.09.2022 года, заключенного между ПАО «ТОАЗ» и управлением капитального строительства администрации муниципального образования Темрюкский район, осуществляется строительство социального объекта: «Строительство детского сада на 360 мест в станице Тамань», расположенного на территории земельного участка по адресу: Краснодарский край, Темрюкский р-н, ст. Тамань, ул. Центральная, 7, кадастровый номер 23:30:0603022:248.

Согласно данным, предоставленным заказчиком в радиусе 15 минутной транспортной доступности есть возможность принять детей в МБОУ СОШ №9.

В соответствии с данными ИСОГД на рассматриваемой территории не предусмотрено размещение объектов регионального назначения – поликлиники. На сегодняшний день в станции есть участковая больница и станция скорой медицинской помощи. Также проектируется амбулаторно-поликлиническое учреждение на 1053 посещений в смену, в рамках которых есть возможность принять 32 посещения требуемых для рассматриваемой территории.

Во встроенно-пристроенных помещениях жилых домов предусмотрено размещение помещений по обслуживанию населения. Здесь проектируются помещения физкультурно-оздоровительного значения, предприятия бытового обслуживания (приемные пункты прачечной-химчистки), магазины продовольственных и не продовольственных товаров, магазины кулинарии, парикмахерские, фотосалоны, салоны красоты, т.е. объекты ежедневного обслуживания населения.

На территории предусмотрено размещение комплексной открытой спортивной площадки площадью 3000 кв.м, относящаяся к объектам физической культуры и массового спорта, которыми пользуются все жители формируемых жилых кварталов. Радиусы нормативной доступности 1500 метров.

В томе 2 «Материалы по обоснованию проекта планировки территории» выполнен расчет и приведено обоснование параметров планируемого размещения объектов социальной инфраструктуры.

#### Характеристика объектов коммунальной инфраструктуры.

Решения по инженерному оборудованию территории жилого района выполнены на основании технических соображений собственника земельных участков ранее выполненных проектных предложений по инженерному обеспечению территории.

На рассматриваемой территории есть возможность подключения планируемых к размещению объектов капитального строительства к объектам инженерного обеспечения.

В соответствии с информацией, представленной застройщиком – подключение рассматриваемого планируется:

1. Электроснабжение – к существующим ТП, расположенным на смежной территории, присоединение от опоры, отходящий фидер ВЛ-0,4 кВ Ф-1, ТП 10/0,4 кВ ПР-402-1547 (200 кВт), на основании технических условий № 06-02/1808-22-сс, приложения к договору № 20901.22-00759206-1.

2. Газоснабжение – подключение к проектируемому газопроводу ввода высокого давления диаметром не менее Ду 110 мм до границ земельного участка № 262А по ул. Карла Маркса, далее от проектируемых сетей газопотребления к подключаемому газоиспользуемому оборудованию (транспортабельная котельная мощностью не более 2500 кВт), на основании технических условий № ТУ ВР 01/6,04,23/1546, приложение к договору о подключении к сети газораспределения № ТП-46-22/ЮР/2СТ/1342/22;

3. Водоснабжение – планируется подключение от существующих сетей водоснабжения проходящих по границе земельного участка, на основании технических условий подключения объекта капитального строительства к централизованной системе холодного водоснабжения №

12 от 22.08.2022 от Государственного унитарного предприятия Краснодарского края «Кубаньводкомплекс».

4. Сети связи – Подключение объекта предусмотреть по технологии GPON (пассивные оптические сети), от ближайшего существующего кабельного колодца ПАО «Ростелеком», от АТС-31 (Тамань ст-ца, ул. Пушкина, 2) по существующей и проектируемой кабельной канализации проложить волоконно-оптический кабель расчетной емкости до проектируемых ОРШ на объекте. В каждом проектируемом корпусе установить оптический распределительный шкаф (ОРШ) (габариты 600x600x300 мм) в круглосуточно доступном месте, оборудованном освещением. Шкафы заземлить. На основании технических условий № 01/05/92579/22.

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

Укрупненные показатели по системам инженерного обеспечения.

	площадь территории, га	6,41		
	численность населения, чел	1013		
N п/п	Наименование объекта (наименование ресурса)	Минимально допустимый уровень обеспеченности		Расчетная величина
		единица измерения	величина	
	<b>Расчетные показатели объектов, относящихся к области электроснабжения</b>			
1.	Электроэнергия, электропотребление	кВт. ч/год на 1 чел.	1350*1013=	1 367 550
2.	Электроэнергия, использование максимума электрической нагрузки	ч/год	4400*1013=	4 457 200
	<b>Расчетные показатели объектов, относящихся к области тепло-, газоснабжения</b>			
1.	Природный газ, при наличии централизованного горячего водоснабжения	м <sup>3</sup> /год на 1 чел.	120*1013=	121 560
2.	Природный газ, при горячем водоснабжении от газовых водонагревателей	м <sup>3</sup> /год на 1 чел.	300*1013=	303 900
3.	Природный газ, при отсутствии всяких видов горячего водоснабжения	м <sup>3</sup> /год на 1 чел.	220*1013=	222 860
	<b>Расчетные показатели объектов, относящихся к области водоснабжения</b>			
1.	при застройке жилыми зданиями, оборудованными внутренним водопроводом и канализацией, с ванными и местными газовыми водонагревателями	л/сут. на 1 жителя	235*1013=	238 055
	<b>Расчетные показатели объектов, относящихся к области водоотведения</b>			

1.	при застройке жилыми зданиями, оборудованными внутренним водопроводом и канализацией, с ванными и местными газовыми водонагревателями	л/сут. на 1 жителя	235*1013=	238 055
----	---	--------------------	-----------	---------

## РАЗДЕЛ 2. ПОЛОЖЕНИЯ ОБ ОЧЕРЕДНОСТИ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ

№ № п/п	№ объекта по проекту планировки	Наименование объекта (группы объектов) капитального строительства	Этапы		
			проектирование	строительство	реконструкция
1	3	4	5	6	7
1.	1	Среднеэтажные многоквартирные жилые дома с пристроенными помещениями	I	I	-
2.	2	Среднеэтажные многоквартирные жилые дома с пристроенными помещениями	II	II	-
3.	3	Среднеэтажные многоквартирные жилые дома с пристроенными помещениями	II	II	-
4.	4	Среднеэтажные многоквартирные жилые дома с пристроенными помещениями	III	III	
5.	5	Среднеэтажные многоквартирные жилые дома с пристроенными помещениями	III	III	
6.	6	Автостоянка на 300 мест	III	III	
7.	7	Центр дополнительного образования	I	I	
8.	8	Плоскостные спортивные сооружения	III	III	



Проектом предусмотрено строительство всех объектов в три этапа



Каталог координат характерных точек перелома красной линии

Красная линия 1

Номер точки	X	Y
1	497177.33	1198622.88
2	497131.04	1198571.74
3	497129.80	1198515.11
4	497135.95	1198487.71
5	497088.98	1198477.19
6	497050.24	1198468.52
7	497047.90	1198478.97
8	497043.48	1198498.80
9	497026.31	1198575.42
10	497039.34	1198579.87
11	497132.45	1198636.55
12	497150.17	1198647.23

Красная линия 2

Номер точки	X	Y
1	497226.26	1198412.17
2	497210.14	1198460.80
3	497198.32	1198471.40
4	497171.30	1198495.62
5	497150.59	1198490.97
6	497144.84	1198516.57
7	497145.20	1198533.55
8	497145.53	1198548.55
9	497196.92	1198605.31
10	497250.77	1198557.03
11	497249.22	1198555.06
12	497252.65	1198552.66
13	497324.45	1198502.28

Красная линия 3

Номер точки	X	Y
1	497234.37	1198338.83
2	497228.71	1198356.22
3	497211.79	1198408.15
4	497197.16	1198452.29
5	497173.76	1198473.27
6	497167.04	1198479.30
7	497146.50	1198474.70
8	497139.30	1198473.09
9	497053.52	1198453.88
10	497054.98	1198447.37
11	497071.05	1198375.56
12	497090.98	1198286.56
13	497176.76	1198305.78

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- Граница проекта планировки территории
- Кадастровые границы земельных участков
- Красные линии устанавливаемые
- Линии регулирования застройки
- Номер квартала
- Номер объекта (группы объектов) капитального строительства
- Номер объекта (плоскостные спортивные сооружения)
- Характерная точка перелома красной линии и её номер
- Характерная точка перелома линии регулирования застройки и её номер

Каталог координат характерных точек перелома линии регулирования застройки

Линия р.з. 1

Номер точки	X	Y
1	497124.67	1198509.47
2	497047.84	1198502.22
3	497032.17	1198572.14
4	497041.47	1198575.32
5	497127.25	1198627.53

Линия р.з. 4

Номер точки	X	Y
1	497251.76	1198547.18
2	497202.49	1198492.20
3	497256.33	1198443.92
4	497308.07	1198501.62
5	497277.07	1198529.41

Линия р.з. 2

Номер точки	X	Y
1	497137.25	1198627.77
2	497148.99	1198634.85
3	497163.17	1198622.14
4	497136.49	1198592.66

Линия р.з. 5

Номер точки	X	Y
1	497137.47	1198467.55
2	497153.25	1198397.04
3	497075.28	1198379.58
4	497059.49	1198450.09

Линия р.з. 3

Номер точки	X	Y
1	497150.32	1198538.97
2	497150.49	1198546.58
3	497197.28	1198598.27
4	497243.94	1198556.43
5	497242.03	1198554.01
6	497246.35	1198550.13
7	497198.03	1198496.20

Линия р.з. 6

Номер точки	X	Y
1	497172.74	1198309.99
2	497154.56	1198391.18
3	497076.59	1198373.73
4	497094.77	1198292.53

Линия р.з. 7

Номер точки	X	Y
1	497207.85	1198404.10
2	497160.41	1198392.55
3	497178.34	1198312.44
4	497228.36	1198341.14

Экспликация проектируемых зданий и сооружений

№	Наименование
1	Среднеэтажные многоквартирные жилые дома со встроенно-пристроенными помещениями обслуживания
2	Среднеэтажные многоквартирные жилые дома с пристроенными помещениями обслуживания
3	Среднеэтажные многоквартирные жилые дома с пристроенными помещениями обслуживания
4	Среднеэтажные многоквартирные жилые дома с пристроенными помещениями обслуживания
5	Среднеэтажные многоквартирные жилые дома с пристроенными помещениями обслуживания
6	Автостоянка в нескольких уровнях на 300 машиномест
7	Центр дополнительного образования
8	Плоскостные спортивные сооружения

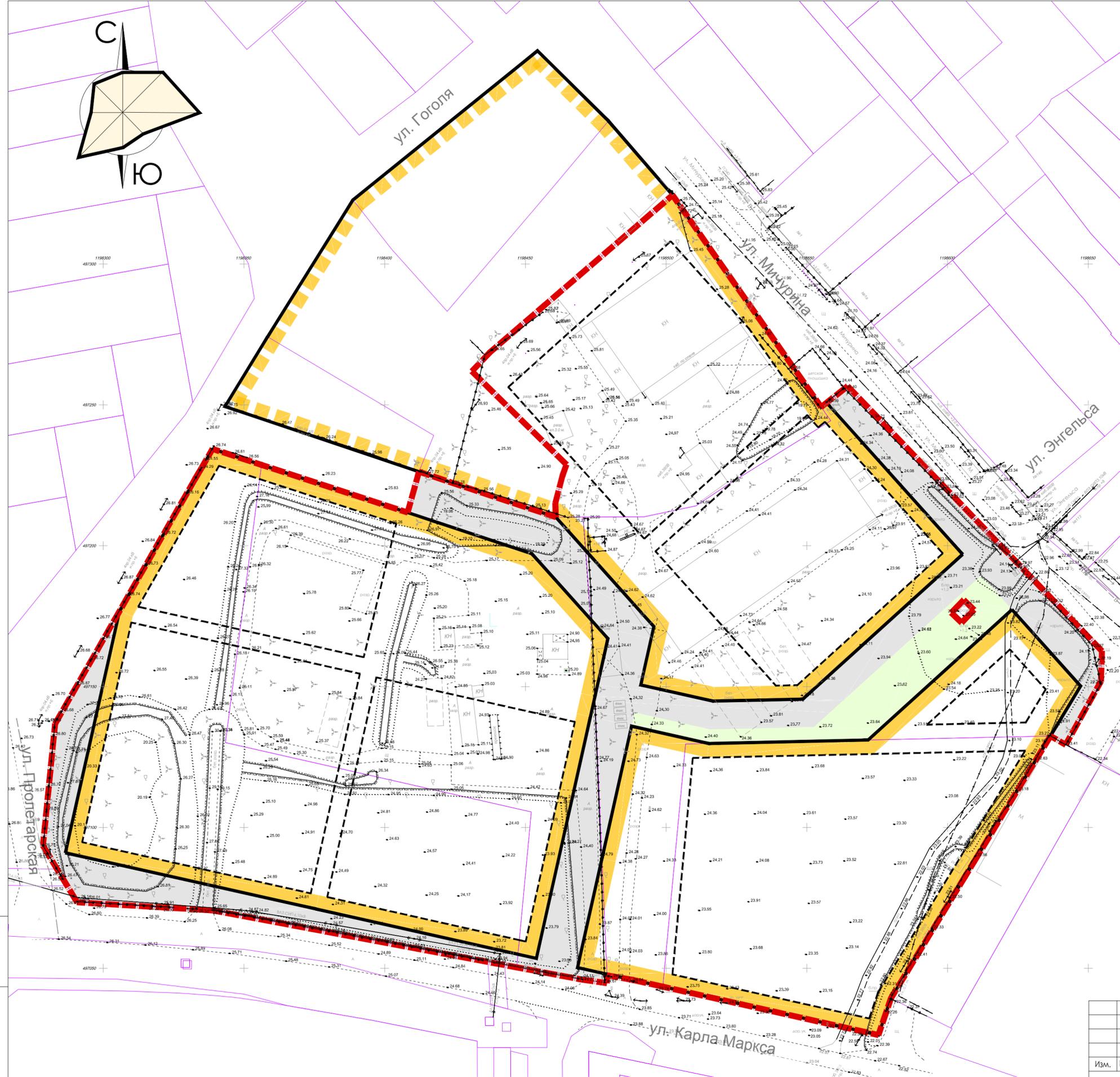
- Границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства - среднеэтажная жилая застройка
- Границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства - дошкольное, начальное и среднее общее образование (код 3.5.1)
- Границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства - хранение автотранспорта
- Границы зон планируемого размещения площадок для занятия спортом (физкультурные площадки, беговые дорожки, поля для спортивной игры)

Инв. № Д.ОК. Подпись и дата. ВЗОМ, ИНВ. №

						23014-ППТ.1		
						Документация по планировке территории площадью 6,5 га в ст. Тамань		
Изм.	Кол.уч.	Лист	Надс.	Подпись	Дата	Документация по планировке территории (основная часть)		
ГАП	Черноусов А.А.			<i>[Signature]</i>	09.23	Стандия	Лист	Листов
Рук. группы	Емстратов Н.А.			<i>[Signature]</i>	09.23	ППТ	1	
Н. Контроль	Порчели Е.А.			<i>[Signature]</i>	09.23	ООО "АТЭК"		

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

-  Граница проекта планировки территории
-  Кадастровые границы земельных участков
-  Красные линии устанавливаемые
-  Линии регулирования застройки
  
- Элементы планировочной структуры**
-  Границы планируемых элементов планировочной структуры - квартал
-  Границы планируемых элементов планировочной структуры - улично-дорожная сеть
-  Границы планируемых элементов планировочной структуры - территория общего пользования озеленение общего пользования, парки, скверы, бульвары, плоскостные спортивные сооружения.



И.И.В. Н. ДОК. Подпись и дата. Возм. инв. Н.

					23014-ППТ.1				
					Документация по планировке территории площадью 6,5 га в ст.Тамань				
Изм.	Кол.уч.	Лист	Н.док.	Подпись	Дата	Документация по планировке территории (основная часть)	Стадия	Лист	Листов
ГАП		Черноусов А.А.		<i>А.А. Черноусов</i>	09.23		ППТ	2	
Рук. группы		Елистратов И.А.		<i>И.А. Елистратов</i>	09.23				
Н. Контроль		Порчели Е.А.		<i>Е.А. Порчели</i>	09.23	Схема границ планируемых элементов планировочной структуры . М 1:1000		ООО "АТЭК"	