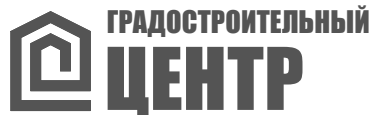


**Российская Федерация Краснодарский край  
"Градостроительный центр Тбилисского района".**

**Россия, 352360, Краснодарский край  
ст. Тбилисская, тел.: (86158) 3-33-49.**



**Союз "Региональное объединение проектировщиков Кубани"  
саморегулируемая организация (Союз "РОПК" СРО)**

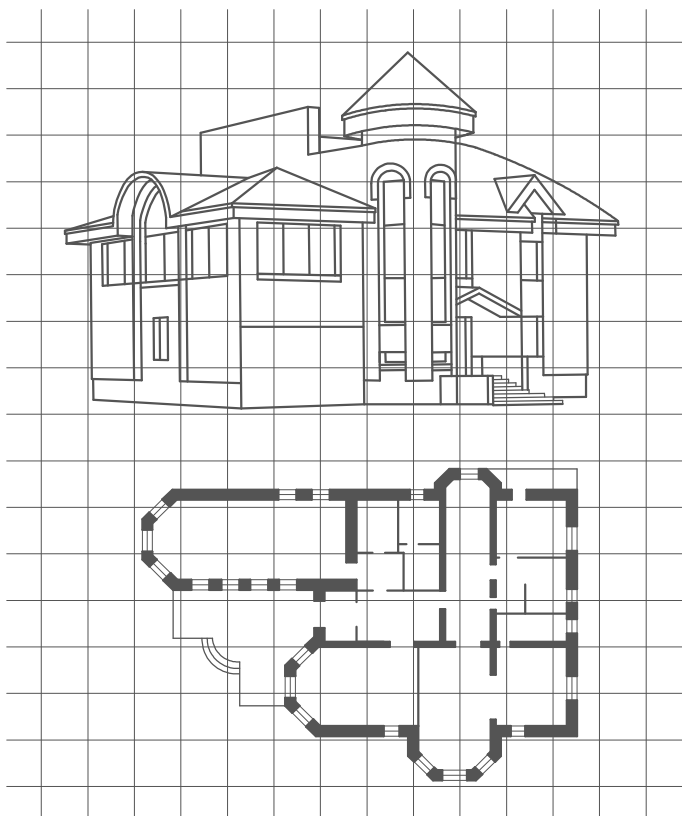
**26п-15/06-23**

Проект планировки территории для размещения  
объекта: "Жилой микрорайон по ул. Гагарина  
в х. Северин Тбилисского района Краснодарского  
края"

**ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ  
ТОМ 1**

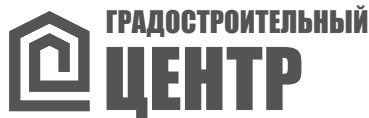
**ПП - Проект планировки территории.  
РАЗДЕЛ I. Основная часть проекта  
планировки территории. Графическая часть  
РАЗДЕЛ II. Основная часть проекта  
планировки территории. Текстовая часть  
РАЗДЕЛ III. Материалы по обоснованию  
проекта планировки. Графическая часть  
РАЗДЕЛ IV. Материалы по обоснованию  
проекта планировки. Текстовая часть**

**Заказчик: Отдел УМИ администрации  
муниципального образования  
Тбилисский район**



**Российская Федерация Краснодарский край  
"Градостроительный центр Тбилисского района"**

**Россия, 352360, Краснодарский край  
ст. Тбилисская, тел.: (86158) 3-33-49**



**Союз "Региональное объединение проектировщиков Кубани"  
саморегулируемая организация (Союз "РОПК" СРО)**

**26п-15/06-23**

**Проект планировки территории для размещения объекта: "Жилой  
микрорайон по ул. Гагарина в х. Северин Тбилисского района  
Краснодарского края"**

**ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ  
ТОМ 1**

**ПП - Проект планировки территории.**

**РАЗДЕЛ I. Основная часть проекта планировки территории. Графическая часть**

**РАЗДЕЛ II. Основная часть проекта планировки территории. Текстовая часть**

**РАЗДЕЛ III. Материалы по обоснованию проекта планировки. Графическая часть**

**РАЗДЕЛ IV. Материалы по обоснованию проекта планировки. Текстовая часть**

**Заказчик: Отдел УМИ администрации муниципального  
образования Тбилисский район**

**Директор "Градостроительного центра  
Тбилисского района"**

**А. А. Якунин**

**ГИП "Градостроительного центра  
Тбилисского района"**

**З. В. Бородинова**

**2023год**

[illegible]



**ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ**  
**для размещения объекта: "Жилой микрорайон**  
**по ул. Гагарина в х. Северин Тбилисского района**  
**Краснодарского края"**

Инв. № подл.						Подп. и дата		Взам. инв. №			
						ПП				26п-15/06-23	Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата						1

Состав проекта планировки территории		
Лист	Наименование	Примечание
1,2 ПП	Состав проекта планировки территории	
3 ПП	<b>Раздел I. Основная часть проекта планировки территории. Графическая часть.</b>	
4 ПП	Чертеж планировки территории. М 1: 1000	
5 ПП	<b>Раздел II. Основная часть проекта планировки территории. Текстовая часть.</b>	
6 ПП	1. Общие положения проекта планировки территории	
7 ПП	2. Положение о характеристиках планируемого развития территории, в том числе о плотности и параметрах застройки территории о характеристиках объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и необходимых для функционирования таких объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур	
12 ПП	3. Положение 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.	
13 ПП	<b>Раздел III. Материалы по обоснованию проекта планировки территории. Графическая часть.</b>	
14 ПП	Ситуационный план. М 1: 5 000	
15 ПП	Фрагмент карты планировочной структуры поселения. М 1: 10 000	
16 ПП	Схема организации движения транспорта и пешеходов. М 1: 1000	
17 ПП	Схема границ зон с особыми условиями использования территории. М 1:5000	

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №	16 ПП	М 1: 1000						
			17 ПП	Схема границ зон с особыми условиями использования территории. М 1:5000						
							ПП	26п-15/06-23		
							Проект планировки территории для размещения объекта: "Жилой микрорайон по ул. Гагарина в х. Северин Тбилисского района Краснодарского края"			
			Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата		
			Директор	Якунин А.А.						
			ГИП	Бородинова						
			Разраб.	Якунин Н.А.						
			Н. контр.	Якунин А.А.						
Проект планировки территории							Стадия	Лист	Листов	
							П	1	31	
Состав проекта планировки территории							Градостроительный центр Тбилисского района ИП Якунин А.А.			

**Состав проекта планировки территории**  
(продолжение)

Лист	Наименование	Примечание
18 ПП	Схема, отображающая местоположение существующих объектов капитального строительства, в том числе линейных объектов, подлежащих сносу, объектов незавершенного строительства. М 1:1 000	
19 ПП	Варианты планировочных и объемно-планировочных решений застройки территории	
20 ПП	<b>Раздел IV. Материалы по обоснованию проекта планировки территории. Текстовая часть.</b>	
21 ПП	1. Результаты инженерных изысканий в объеме, предусмотренном разрабатываемой исполнителем работ программой работ инженерных изысканий.	
21 ПП	2. Обоснование определения границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства.	
21 ПП	3. Обоснование соответствия планируемых параметров, местоположения и назначения объектов регионального назначения объектов регионального значения, объектов местного значения нормативам градостроительного проектирования и требованиям градостроительных регламентов, а также применительно к территории, в границах которой к комплексному и устойчивому развитию территории, установленным правилами землепользования и застройки расчетным показателям минимально допустимого уровня обеспечения территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетным показателям максимально допустимого уровня территориальной доступности объектов для населения	
30 ПП	4. Перечень мероприятий по защите территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, в том числе по обеспечению пожарной безопасности и по гражданской обороне	
30 ПП	5. Перечень мероприятий по охране окружающей среды	
31 ПП	6. Обоснование очередности планируемого развития территории	

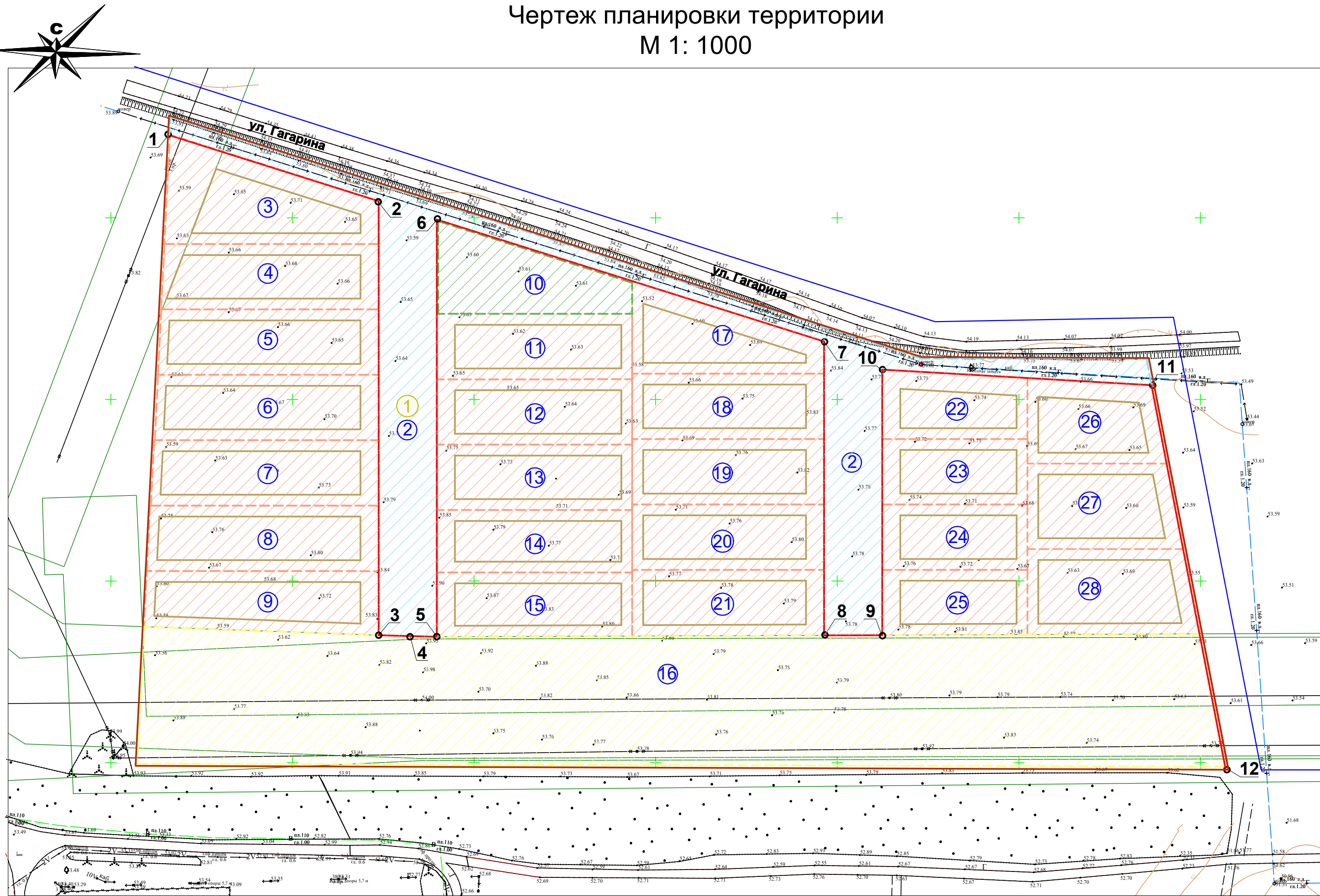
Взам. инв. №						
Подп. и дата						
Инв. № подл.						ПП
						26п-15/06-23
						Проект планировки территории для размещения объекта: "Жилой микрорайон по ул. Гагарина в х. Северин Тбилисского района Краснодарского края"
	Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата
	Директор	Якунин А.А.				
	ГИП	Бородинова				
	Разраб.	Якунин Н.А.				
	Н. контр.	Якунин А.А.				
						Проект планировки территории
						Состав проекта планировки территории
						Градостроительный центр Тбилисского района ИП Якунин А.А.

**ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ**  
**РАЗДЕЛ I. Основная часть проекта планировки**  
**территории. Графическая часть.**

Инв. № подл.	Подп. и дата		Взам. инв. №								Лист	
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	ПП					26п-15/06-23	3



Чертеж планировки территории  
М 1: 1000



Экспликация изменяемых и образуемых земельных участков

Номер на плане	Адрес, кадастровый номер	Вид разрешенного использования	Примечание
2	Краснодарский край, х. Северин ул. Гагарина	Улично-дорожная сеть	изменяемый
3	Краснодарский край, х. Северин ул. Гагарина	Для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок)	образуемый
4	Краснодарский край, х. Северин ул. Гагарина	Для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок)	образуемый
5	Краснодарский край, х. Северин ул. Гагарина	Для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок)	образуемый
6	Краснодарский край, х. Северин ул. Гагарина	Для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок)	образуемый
7	Краснодарский край, х. Северин ул. Гагарина	Для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок)	образуемый
8	Краснодарский край, х. Северин ул. Гагарина	Для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок)	образуемый
9	Краснодарский край, х. Северин ул. Гагарина	Для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок)	образуемый
10	Краснодарский край, х. Северин ул. Гагарина	Площадки для занятий спортом	образуемый
11	Краснодарский край, х. Северин ул. Гагарина	Для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок)	образуемый
12	Краснодарский край, х. Северин ул. Гагарина	Для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок)	образуемый
13	Краснодарский край, х. Северин ул. Гагарина	Для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок)	образуемый
14	Краснодарский край, х. Северин ул. Гагарина	Для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок)	образуемый
15	Краснодарский край, х. Северин ул. Гагарина	Для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок)	образуемый
16	Краснодарский край, х. Северин ул. Гагарина	Благоустройство территории	образуемый
17	Краснодарский край, х. Северин ул. Гагарина	Для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок)	образуемый
18	Краснодарский край, х. Северин ул. Гагарина	Для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок)	образуемый
19	Краснодарский край, х. Северин ул. Гагарина	Для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок)	образуемый
20	Краснодарский край, х. Северин ул. Гагарина	Для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок)	образуемый
21	Краснодарский край, х. Северин ул. Гагарина	Для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок)	образуемый
22	Краснодарский край, х. Северин ул. Гагарина	Для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок)	образуемый
23	Краснодарский край, х. Северин ул. Гагарина	Для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок)	образуемый
24	Краснодарский край, х. Северин ул. Гагарина	Для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок)	образуемый
25	Краснодарский край, х. Северин ул. Гагарина	Для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок)	образуемый
26	Краснодарский край, х. Северин ул. Гагарина	Для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок)	образуемый
27	Краснодарский край, х. Северин ул. Гагарина	Для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок)	образуемый
28	Краснодарский край, х. Северин ул. Гагарина	Для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок)	образуемый

Экспликация существующих земельных участков

Номер на плане	Адрес, кадастровый номер	Вид разрешенного использования	Примечание
1	Краснодарский край, х. Северин ул. Гагарина 23:29:0305002:326	Сенокосение	существующий

Каталог координат поворотных точек красных линий





Обозначение характерных точек	Координаты, м	
	X	Y
1	513022.8700	2240165.7600
2	513004.5900	2240223.7400
3	512885.1000	2240223.7400
4	512884.6600	2240235.5300
5	512884.6800	2240239.7400
6	512999.5500	2240239.7400
7	512965.9400	2240346.3700
8	512885.0400	2240346.3700
9	512885.1000	2240362.3700
10	512958.2200	2240362.3600
11	512953.8700	2240437.2400
12	512848.0630	2240457.6840

Условные обозначения:

- Красная линия
- Существующая граница элементов планировочной структуры
- Граница планируемого элемента планировочной структуры
- Граница зон
- Территория застройки индивидуальными жилыми домами
- Территория площадок для занятия спортом
- Территория для благоустройства территории
- Территория для размещения улично-дорожной сети
- Зона планируемого размещения объектов капитального строительства
- ⑥ - Номер по экспликации изменяемых и образуемых земельных участков
- ① - Номер по экспликации существующих земельных участков

ПП 26п-15/06-23

Проект планировки территории для размещения объекта: "Жилой микрорайон по ул. Гагарина в х. Северин Тбилисского района Краснодарского края"

Директор	Якунин А.А.			Раздел I. Основная часть проекта планировки территории. Графическая часть	Стадия	Лист	Листов
ГИП	Бородинова				П	4	31
Разраб.	Якунин Н.А.			Чертеж планировки территории. М 1: 1000	Градостроительный центр Тбилисского района ИП Якунин А.А.		
Н. контр.	Якунин А.А.						

**ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ**  
**РАЗДЕЛ II. Основная часть проекта планировки**  
**территории. Текстовая часть.**

Инв. № подл.	Подп. и дата		Взам. инв. №								Лист	
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	пп					26п-15/06-23	5

## **1. Общие положения проекта планировки.**

1.1 Проект планировки территории для размещения объекта: "Жилой микрорайон по ул. Гагарина в х. Северин Тбилисского района Краснодарского края" разработан на основании:

- Муниципального контракта №23 от 15 июня 2023 г.
- Генерального плана Тбилисского сельского поселения
- Правил землепользования и застройки Тбилисского сельского поселения
- Постановления № 611/1 от 09.06.2023 «О подготовке проекта планировки и проекта межевания территории для размещения объекта: «Жилой микрорайон по ул. Гагарина в х. Северин Тбилисского района Краснодарского края»»

1.2 Проектная документация выполнена в соответствии с положениями следующих федеральных законов, постановлений правительства, нормативных актов:

- Градостроительный Кодекс РФ от 29 декабря 2004года № 190 –ФС (с внесенными изменениями);
- Земельный Кодекс РФ от 25 октября 2001 года №137 – ФС (с внесенными изменениями);
- СП 42.13330.2016 (СНиП 2.07.01-89\*) «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;
- Федеральный закон «Об автомобильных дорогах и о дорожной деятельности в Российской Федерации и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» от 8 ноября 2007 года № 257– ФЗ;
- Федеральный закон от 22.07.2008 № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности»;
- техническое задание на разработку проекта планировки и межевания;
- приказ Департамента и градостроительства Краснодарского края от 16.04.2015 № 78 в ред. от 14.12.2021 г. № 330)
- иная нормативно – техническая документация.

1.3 В связи с отсутствием на проектируемой территории планируемых объектов федерального значения и объектов капитального строительства (объекты инженерной, транспортной инфраструктуры) в настоящем проекте планировки отсутствуют:

- 1) Положения о размещении объектов капитального строительства федерального значения;
- 2) Положения о планируемом размещении объектов капитального строительства (объекты инженерной, транспортной инфраструктуры)

					26п-15/06-23 ПП	Лист
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		6

**2. Положение о характеристиках планируемого развития территории, в том числе о плотности и параметрах застройки территории о характеристиках объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и необходимых для функционирования таких объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур**

**2.1** *Характеристика территории*

№ п/п	Показатели	Единица изм.	Показатель
<b>1</b>	<b>Общая площадь участка в установленных границах</b>	га	3.94
1.1	В том числе территории:		
	- жилых зон	кв.м	23117.1
	- зон общественно-делового назначения	кв.м	-
	- зон инженерной и транспортной инфраструктур	га	-
	- рекреационных зон	кв.м	11 820.2
	- зон особо охраняемых территорий и объектов	га	-
	Из них: объекты культурного наследия	кв.м	-
	Из них: общая площадь земель поселения, территории общего пользования	га	4 507.7
1.2	Из общей площади земель поселения территории, не вовлеченные в градостроительную деятельность	га	-
1.3	Из общей площади земель поселения территории резерва для развития поселения	га	-
	Из них:	га	-
	- жилой зоны	га	-
	- прочих	га	-

1.4	Плотность застройки	м.кв/га	3600.0/0.36
2	Численность населения	Тыс.чел	0.084
3	Жилищный фонд - всего	Тыс. м.кв	2.03
3.1	Жилая обеспеченность на 1 жителя	м.кв/чел	24.2
3.2	Объем нового строительства	Тыс. м.кв	-
	Новое строительство за период		-
3.3	Ежегодный ввод жилищного фонда	Тыс. м.кв	-
3.4	Общая площадь жилищного фонда	кв.м общей площади	2 033
3.5	Средняя этажность	Количество этажей	1
3.6	Количество жилых домов	шт.	24
3.7	Убыль жилищного фонда по периодам	Тыс. м.кв	-
3.8	Обеспеченность жилищного фонда:	% общего жил. фонда	-
	- водопроводом	-	-
	- канализацией (локальной)	-	-
	- газоснабжением	-	-
	- электрификацией	-	-
4	Объекты коммерческого и бытового назначения	м.кв	-
4.1	Въездная группа	Площадь земельного участка (кв.м)	-
5	Учреждения культуры, спорта, учреждения общественно-делового социального и культурного назначения, общественный центр		-
6	Транспортная инфраструктура	км	-
6.1	Протяженность улично-дорожной сети - всего	км	-
	В том числе		

					26п-15/06-23 ПП	Лист
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		8

6.1.1	Улица в жилой застройке (основная)	км	-
6.2	Стоянки и парковки общего пользования	машино-мест	-
<b>7</b>	<b>Инженерная инфраструктура</b>		
<b>7.1</b>	<b>Водоснабжение</b>		
	Суммарное водопотребление	м.куб/сут	29.2
	В том числе:		
	На хозяйственно-питьевые нужды	м.куб/сут	23.5
	Расход воды на пожаротушение	Л/с	2.0
	Расход воды на полив	м.куб/сут	5.7
<b>7.2</b>	<b>Канализация</b>	м.куб/сут	17.5
<b>7.3</b>	<b>Электроснабжение</b>	кВт	430.0
<b>7.4</b>	<b>Газоснабжение</b>	м.куб/час	-
	Расход газа		-
	Мощность централизованных источников тепла (отопительные)	Гкал/год	-

*Территория застройки индивидуальными жилыми домами*

*Для размещения индивидуальных жилых домов предназначены следующие земельные участки.*

*3 Участок.*

*Данный участок предусмотрен для размещения индивидуального жилого дома, для размещения объектов вспомогательного назначения (гаражи, хозяйственные постройки)*

*Площадь участка  $S_{уч} = 1\,238.6$  кв.м*

*4 Участок.*

*Данный участок предусмотрен для размещения индивидуального жилого дома, для размещения объектов вспомогательного назначения (гаражи, хозяйственные постройки)*

*Площадь участка  $S_{уч} = 1\,079.8$  кв.м*

*5 Участок.*

*Данный участок предусмотрен для размещения индивидуального жилого дома, для размещения объектов вспомогательного назначения (гаражи, хозяйственные постройки)*

*Площадь участка  $S_{уч} = 1\,096.5$  кв.м*

*6 Участок.*

					26п-15/06-23 ПП	Лист
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		9



Данный участок предусмотрен для размещения индивидуального жилого дома, для размещения объектов вспомогательного назначения (гаражи, хозяйственные постройки)

Площадь участка  $S_{уч} = 1\,113.1$  кв.м

7 Участок.

Данный участок предусмотрен для размещения индивидуального жилого дома, для размещения объектов вспомогательного назначения (гаражи, хозяйственные постройки)

Площадь участка  $S_{уч} = 1\,129.8$  кв.м.

8 Участок.

Данный участок предусмотрен для размещения индивидуального жилого дома, для размещения объектов вспомогательного назначения (гаражи, хозяйственные постройки)

Площадь участка  $S_{уч} = 1\,148.0$  кв.м.

9 Участок.

Данный участок предусмотрен для размещения индивидуального жилого дома, для размещения объектов вспомогательного назначения (гаражи, хозяйственные постройки)

Площадь участка  $S_{уч} = 1\,062.9$  кв.м.

11 Участок.

Данный участок предусмотрен для размещения индивидуального жилого дома, для размещения объектов вспомогательного назначения (гаражи, хозяйственные постройки)

Площадь участка  $S_{уч} = 969.2$  кв.м.

12 Участок.

Данный участок предусмотрен для размещения индивидуального жилого дома, для размещения объектов вспомогательного назначения (гаражи, хозяйственные постройки)

Площадь участка  $S_{уч} = 967.6$  кв.м.

13 Участок.

Данный участок предусмотрен для размещения индивидуального жилого дома, для размещения объектов вспомогательного назначения (гаражи, хозяйственные постройки)

Площадь участка  $S_{уч} = 968.4$  кв.м.

14 Участок.

Данный участок предусмотрен для размещения индивидуального жилого дома, для размещения объектов вспомогательного назначения (гаражи, хозяйственные постройки)

Площадь участка  $S_{уч} = 925.3$  кв.м.

15 Участок.

Данный участок предусмотрен для размещения индивидуального жилого дома, для размещения объектов вспомогательного назначения (гаражи, хозяйственные постройки)

Площадь участка  $S_{уч} = 946.3$  кв.м.

17 Участок.

Данный участок предусмотрен для размещения индивидуального жилого

					26п-15/06-23 ПП	Лист
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		10

дома, для размещения объектов вспомогательного назначения (гаражи, хозяйственные постройки)

Площадь участка  $S_{уч} = 907.6$  кв.м.

18 Участок.

Данный участок предусмотрен для размещения индивидуального жилого дома, для размещения объектов вспомогательного назначения (гаражи, хозяйственные постройки)

Площадь участка  $S_{уч} = 950.9$  кв.м.

19 Участок.

Данный участок предусмотрен для размещения индивидуального жилого дома, для размещения объектов вспомогательного назначения (гаражи, хозяйственные постройки)

Площадь участка  $S_{уч} = 950.9$  кв.м.

20 Участок.

Данный участок предусмотрен для размещения индивидуального жилого дома, для размещения объектов вспомогательного назначения (гаражи, хозяйственные постройки)

Площадь участка  $S_{уч} = 950.9$  кв.м.

21 Участок.

Данный участок предусмотрен для размещения индивидуального жилого дома, для размещения объектов вспомогательного назначения (гаражи, хозяйственные постройки)

Площадь участка  $S_{уч} = 958.3$  кв.м.

22 Участок.

Данный участок предусмотрен для размещения индивидуального жилого дома, для размещения объектов вспомогательного назначения (гаражи, хозяйственные постройки)

Площадь участка  $S_{уч} = 718.7$  кв.м.

23 Участок.

Данный участок предусмотрен для размещения индивидуального жилого дома, для размещения объектов вспомогательного назначения (гаражи, хозяйственные постройки)

Площадь участка  $S_{уч} = 719.8$  кв.м.

24 Участок.

Данный участок предусмотрен для размещения индивидуального жилого дома, для размещения объектов вспомогательного назначения (гаражи, хозяйственные постройки)

Площадь участка  $S_{уч} = 719.8$  кв.м.

25 Участок.

Данный участок предусмотрен для размещения индивидуального жилого дома, для размещения объектов вспомогательного назначения (гаражи, хозяйственные постройки)

Площадь участка  $S_{уч} = 716.2$  кв.м.

26 Участок.

Данный участок предусмотрен для размещения индивидуального жилого дома, для размещения объектов вспомогательного назначения (гаражи,

					26п-15/06-23 ПП	Лист
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		11



хозяйственные постройки)

Площадь участка  $S_{уч} = 832.1$  кв.м.

27 Участок.

Данный участок предусмотрен для размещения индивидуального жилого дома, для размещения объектов вспомогательного назначения (гаражи, хозяйственные постройки)

Площадь участка  $S_{уч} = 972.0$  кв.м.

28 Участок.

Данный участок предусмотрен для размещения индивидуального жилого дома, для размещения объектов вспомогательного назначения (гаражи, хозяйственные постройки)

Площадь участка  $S_{уч} = 1\,074.4$  кв.м.

Территория площадок для занятия спортом

Для размещения площадок для занятия спортом предусмотрен следующий земельный участок.

10 Участок.

Данный участок предусмотрен для размещения площадок для занятий спортом.

Площадь участка  $S_{уч} = 942.3$  кв.м.

Территория для благоустройства территории

Для благоустройства территории предусмотрен следующий земельный участок

16 Участок.

Данный участок предусмотрен для благоустройства территории

Площадь участка  $S_{уч} = 10\,877.9$  кв.м.

Территория улично-дорожной сети

Для размещения улично-дорожной сети предусмотрен следующий земельный участок.

1 участок

Данный участок предусмотрен для размещения улично-дорожной сети.

Площадь участка  $S_{уч} = 4\,507.7$  кв.м.

**3. 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**

Освоение планируемой к застройке территории предполагается осуществить в одну очередь.


					26п-15/06-23 ПП	Лист
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		12



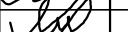
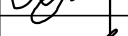
**ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ**

**РАЗДЕЛ III. Материалы по обоснованию проекта  
планировки территории. Графическая часть.**

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №						
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	пп	26п-15/06-23	Лист
								13

[illegible]

 - Граница элемента планировочной структуры

						<p align="center"><b>пп</b></p> <p align="right"><b>26п-15/06-23</b></p>			
						Проект планировки территории для размещения объекта: "Жилой микрорайон по ул. Гагарина в х. Северин Тбилисского района Краснодарского края"			
<i>Изм.</i>	<i>Кол.уч.</i>	<i>Лист</i>	<i>№ док.</i>	<i>Подпись</i>	<i>Дата</i>				
<i>Директор</i>	Якунин А.А.					Раздел III. Материалы по обоснованию проекта планировки территории. Графическая часть	<i>Стадия</i>	<i>Лист</i>	<i>Листов</i>
<i>ГИП</i>	Бородинова						<i>П</i>	14	31
<i>Разраб.</i>	Якунин Н.А.								
<i>Н. контр.</i>	Якунин А.А.					Ситуационный план. М 1:5 000	Градостроительный центр Тбилисского района ИП Якунин А.А		



M 1: 10 000

- ## ТЕРРИТОРИАЛЬНЫЕ ЗОНЫ

## ЖИЛЫЕ ЗОНЫ

- ## ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВЫЕ ЗОНЫ

- ## ПРОИЗВОДСТВЕННЫЕ И КОММУНАЛЬНЫЕ ЗОНЫ

- П-2** коммунально-складского назначения

## ЗОНЫ ИНЖЕНЕРНОЙ И ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ

- Т-3** Зона улично-дорожной сети
- И** Зона объектов инженерно-технического обеспечения

### ЗОНЫ РЕКРЕАЦИОННОГО НАЗНАЧЕНИЯ

- |            |  |
|------------|--|
| <b>Р-1</b> | <b>Зона парков, скверов, бульваров</b> |
| <b>Р-2</b> | <b>Зона объектов отдыха и туризма</b>  |

## ЗОНЫ СПЕЦИАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ

- |     |   |
|-----|---|
| с-2 | Зона объектов ритуального назначения    |
| с-4 | Зона насаждений специального назначения |








## ЗОНЫ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

- |             |   |
|-------------|---|
| <b>СХ-1</b> | Зона сельскохозяйственных угодий  |
| <b>СХ-2</b> | Зона сельскохозяйственного использования  |
| <b>СХ-3</b> | Зона ограниченного ведения сельского хозяйства и сохранения естественных природных ландшафтов |
| <b>СХ-4</b> | Зона объектов сельскохозяйственного производства  |

## ЗОНЫ ПРИРОДНЫХ ТЕРРИТОРИЙ

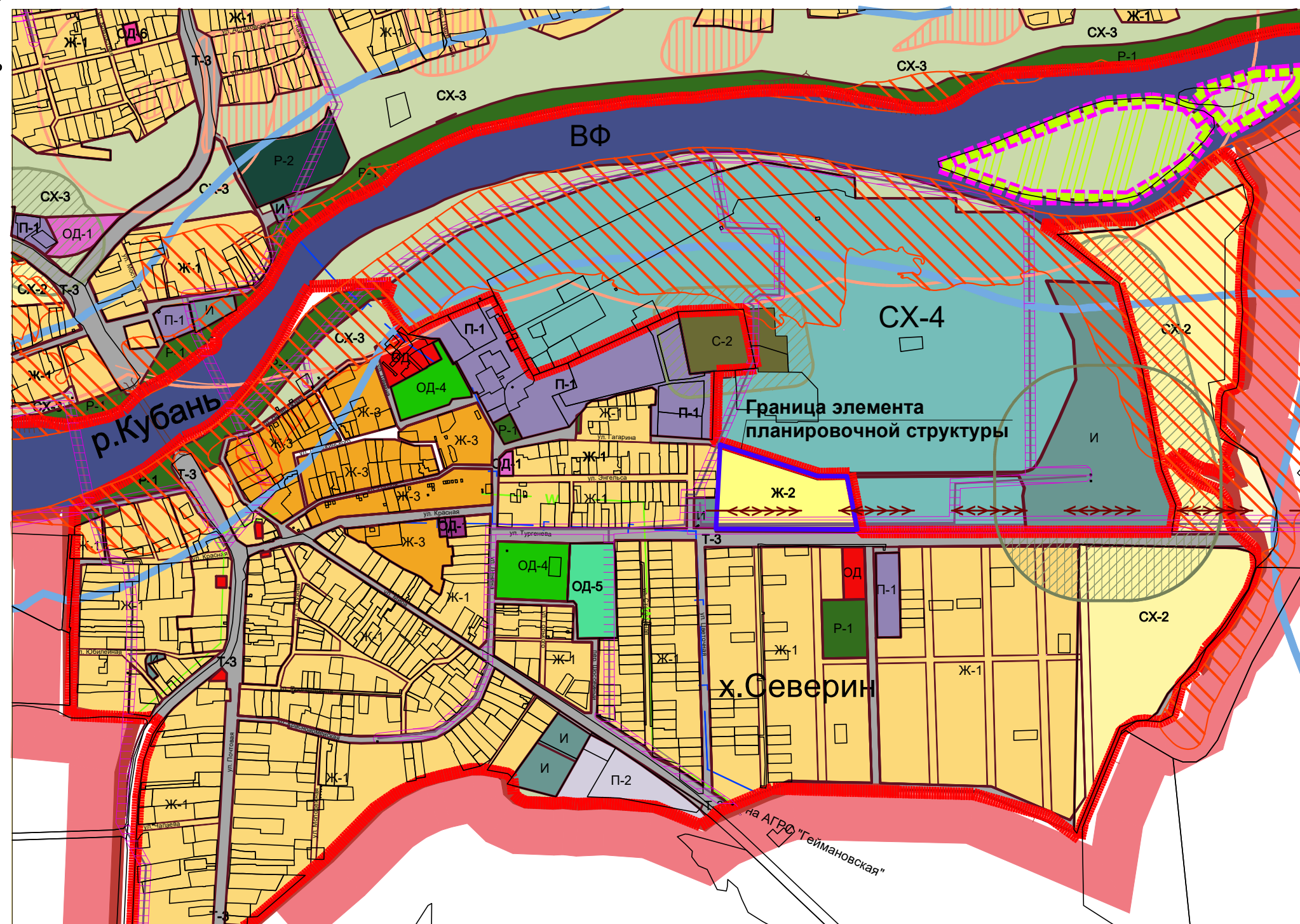
- |    |                           |
|----|---------------------------|
| ЛФ | Зона земель лесного фонда |
| ВФ | Зона земель водного фонда |

### ЗОНЫ С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

- |   |   |   |
|---|---|---|
|  | Водоохранная зона водных объектов                                   | Граница водоохранных зон и пр. соответствии с размерами утверждены Собрания Краснодарского края |
|  | Прибрежная защитная полоса водных объектов                          |   |
|  | Санитарно-защитная зона предприятий, сооружений и иных объектов     | ширины водоохранных зон и ширины расположенных на территории                                    |
|  | Охранные зоны инженерных коммуникаций                               |   |
|  | Охранные зоны объектов культурного наследия                         | Граница охранных зон памятников истории и монументального искусства                             |
|  | Граница охранных зон памятников истории и монументального искусства |   |
|  | Границы особо охраняемых природных территорий и объектов            |   |

Граница водоохранных зон и прибрежных защитных полос отображены в соответствии с размерами утвержденными постановлением Законодательного Собрания Краснодарского края от 15.07.2009 г. № 1492-П "Об установлении ширины водоохранных зон и ширины прибрежных полос рек и ручьев, расположенных на территории Краснодарского края"

разработанные ООО "Севгазгидропроект" г. Пятигорск в 2012 г. в составе работы "Определение протяженности береговой линии водных объектов в границах поселений и количества жителей, проживающих на территориях подверженных негативному воздействию вод в населенных пунктах Краснодарского края."





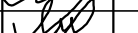
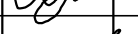
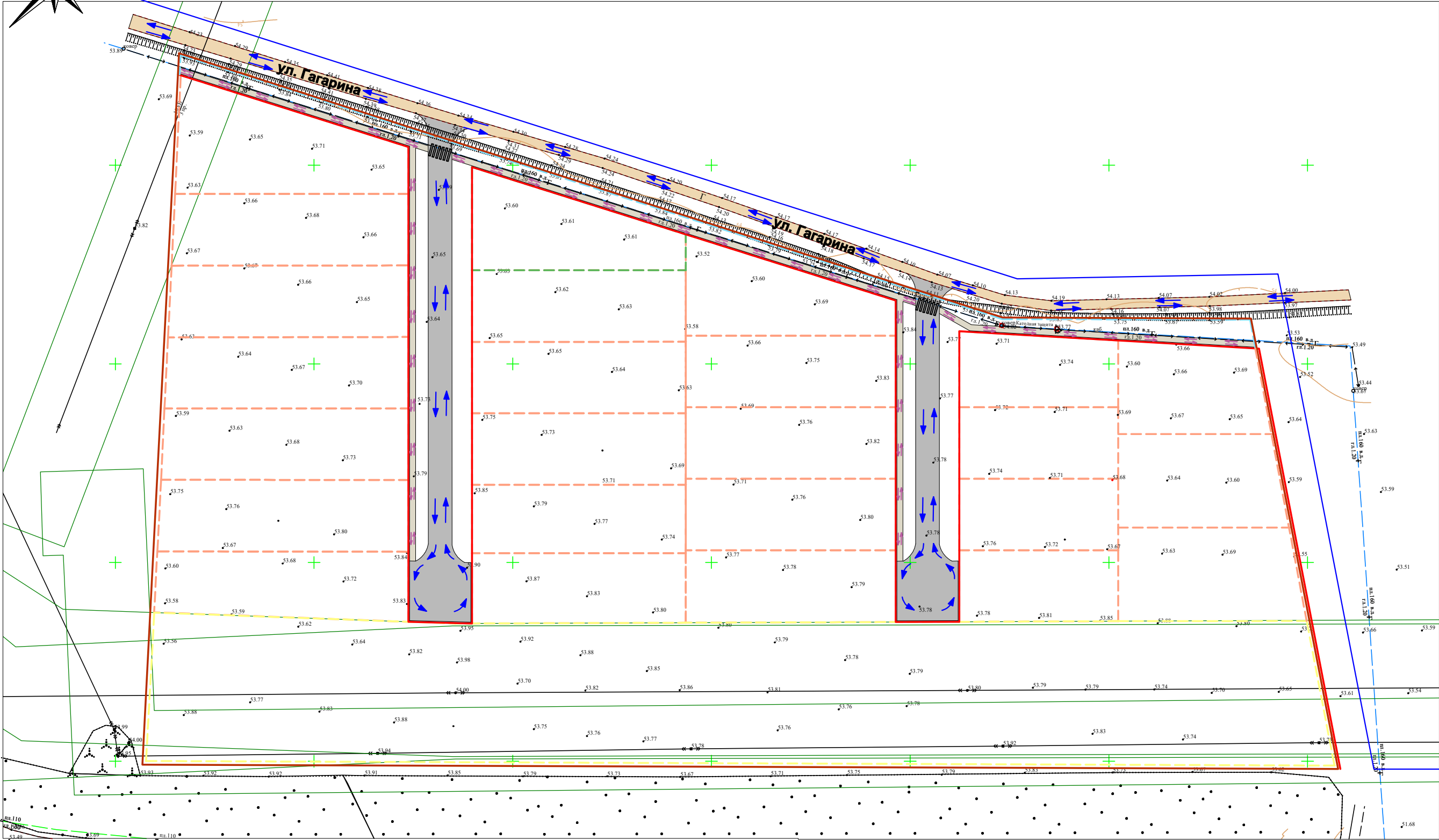
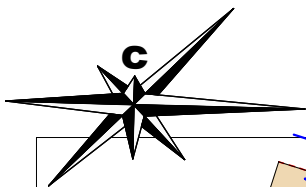
						<p align="center"><b>пп</b></p> <p align="right"><b>26п-15/06-23</b></p>			
						<p>Проект планировки территории для размещения объекта: "Жилой микрорайон по ул. Гагарина в х. Северин Тбилисского района Краснодарского края"</p>			
<i>Изм.</i>	<i>Кол.уч.</i>	<i>Лист</i>	<i>№ док.</i>	<i>Подпись</i>	<i>Дата</i>	<p>Раздел III. Материалы по обоснованию проекта планировки территории.</p> <p align="center">Графическая часть</p>	<i>Стадия</i>	<i>Лист</i>	<i>Листов</i>
Директор	Якунин А.А.						П	15	31
ГИП	Бородинова								
Разраб.	Якунин Н.А.					<p>Фрагмент карты планировочной структуры поселения</p> <p align="center">М 1: 10 000</p>	<p>Градостроительный центр Тбилисского района ИП Якунин А.А</p>		
Н. контр.	Якунин А.А.								

Схема организации движения транспорта и пешеходов. Схема организации  
улично-дорожной сети. М 1: 1000



Условные обозначения:

- |  |                                       |  |  |
|--|---------------------------------------|--|--|
|  | - Существующие улицы, проезды         |  | - Красная линия  |
|  | - Планируемые улицы, проезды          |  | - Существующая граница элементов планировочной структуры |
|  | - Планируемые тротуары                |  | - Граница планируемого элемента планировочной структуры  |
|  | - Планируемые пешеходные переходы     |  | - Граница зон  |
|  | - Направление движения автотранспорта |  |  |
|  | - Направление движения пешеходов      |  |  |

пп

26п-15/06-23

Проект планировки территории для размещения объекта: "Жилой микрорайон по ул. Гагарина в х. Северин Тбилисского района Краснодарского края"

Раздел III. Материалы по обоснованию проекта планировки территории. Графическая часть

Схема организации движения транспорта и пешеходов. Схема организации улично-дорожной сети. М 1: 1000

Стадия	Лист	Листов
П	16	31

Градостроительный центр  
Тбилисского района  
ИП Якунин А.А

Взам. инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата
Директор	Якунин А.А.				
ГИП	Бородинова				
Разраб.	Якунин Н.А.				
Н. контр.	Якунин А.А.				



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- Граница Тбилисского сельского поселения
- Границы населенных пунктов
- Границы земельных участков, внесенных в государственный кадастр
- Границы территориальных зон

ТЕРРИТОРИАЛЬНЫЕ ЗОНЫ

ЖИЛЫЕ ЗОНЫ

- Ж-1 Зона застройки индивидуальными жилыми домами
- Ж-2 Зона развития застройки индивидуальными жилыми домами
- Ж-3 Зона застройки индивидуальными жилыми домами и малоэтажными жилыми домами блокированной застройки

ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВЫЕ ЗОНЫ

- ОД Зона общественно-делового назначения
- ОД-1 Зона объектов общественного и коммерческого назначения
- ОД-4 Зона объектов образования
- ОД-5 Зона объектов спортивного назначения

ПРОИЗВОДСТВЕННЫЕ И КОММУНАЛЬНЫЕ ЗОНЫ

- П-2 коммунально-складского назначения

ЗОНЫ ИНЖЕНЕРНОЙ И ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ

- Т-3 Зона улично-дорожной сети
- И Зона объектов инженерно-технического обеспечения

ЗОНЫ РЕКРЕАЦИОННОГО НАЗНАЧЕНИЯ

- Р-1 Зона парков, скверов, бульваров
- Р-2 Зона объектов отдыха и туризма

ЗОНЫ СПЕЦИАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ

- С-2 Зона объектов ритуального назначения
- С-4 Зона насаждений специального назначения

ЗОНЫ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

- СХ-1 Зона сельскохозяйственных угодий
- СХ-2 Зона сельскохозяйственного использования
- СХ-3 Зона ограниченного ведения сельского хозяйства и сохранения естественных природных ландшафтов
- СХ-4 Зона объектов сельскохозяйственного производства

ЗОНЫ ПРИРОДНЫХ ТЕРРИТОРИЙ

- ЛФ Зона земель лесного фонда
- ВФ Зона земель водного фонда

ЗОНЫ С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

- Водоохранная зона водных объектов
- Прибрежная защитная полоса водных объектов
- Санитарно-защитная зона предприятий, сооружений и иных объектов
- Охранные зоны инженерных коммуникаций
- Охранные зоны объектов культурного наследия
- Граница охранных зон памятников истории и монументального искусства
- Границы особо охраняемых природных территорий и объектов
- Граница зоны затопления Р=1%
- Граница элемента планировочной структуры

Граница водоохранной зоны и прибрежных защитных полос отображены в соответствии с размерами, утвержденными постановлением Законодательного Собрания Краснодарского края от 15.07.2009 г. № 1492-П "Об установлении ширины водоохранной зоны и ширины прибрежных полос рек и ручьев, расположенных на территории Краснодарского края"

разработанные ООО "Севкавгидропроект" г. Пятигорск в 2012 г. в составе работы "Определение протяженности береговой линии водных объектов в границах поселений и количества жителей, проживающих на территориях, подверженных негативному воздействию вод в населенных пунктах Краснодарского края."

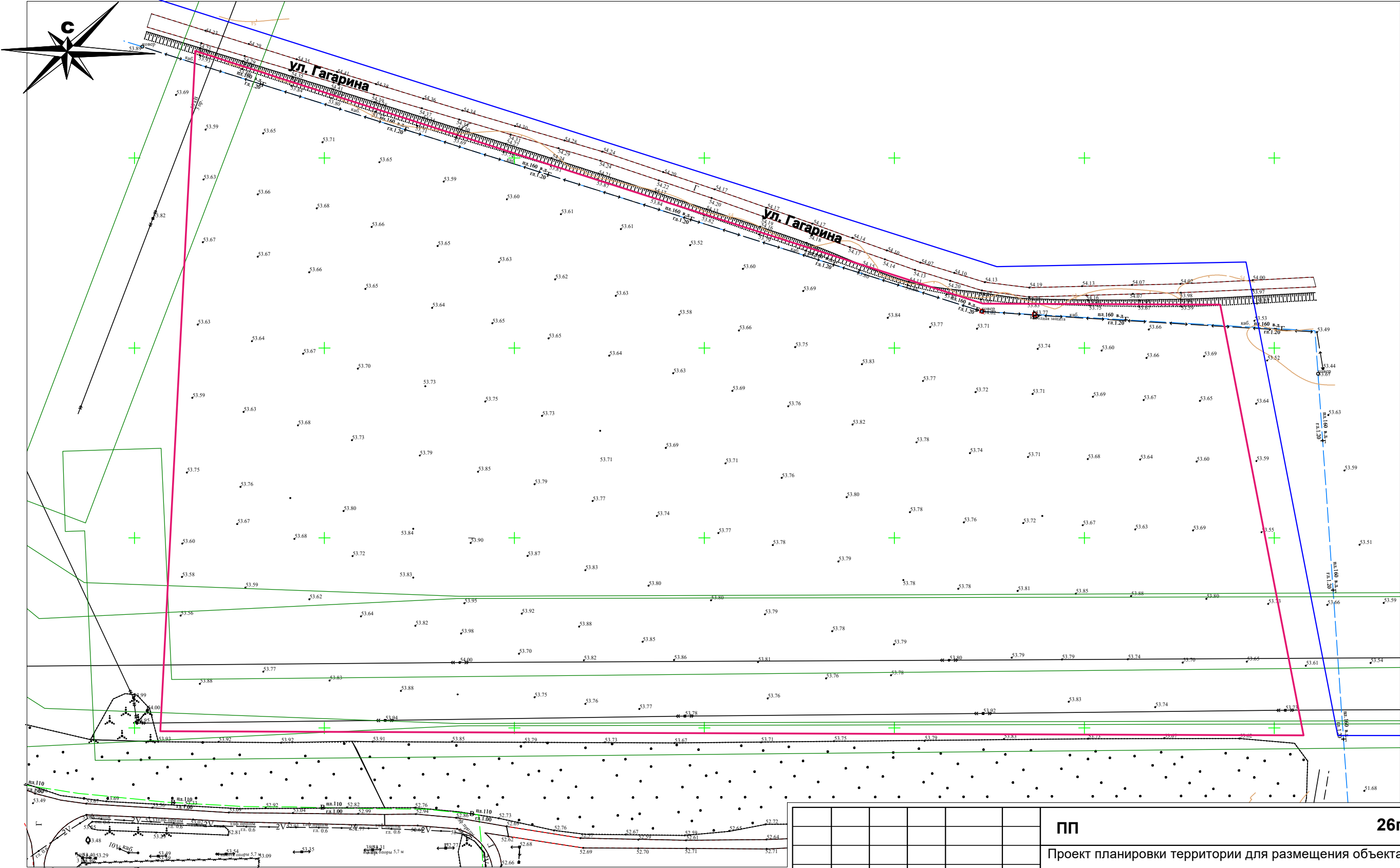
Схема границ зон с особыми условиями использования территории. М 1: 5000



Примечание:  
1. Границы территорий объектов культурного наследия на рассматриваемой территории отсутствуют.

Взам. инв. №		Инв. № подл.	
Подп. и дата		Подп. и дата	
пп		26п-15/06-23	
Проект планировки территории для размещения объекта: "Жилой микрорайон по ул. Гагарина в х. Северин Тбилисского района Краснодарского края"		Раздел III. Материалы по обоснованию проекта планировки территории. Графическая часть	
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.
Директор	Якунин А.А.		
ГИП	Бородинова		
Разраб.	Якунин Н.А.		
Н. контр.	Якунин А.А.		
Схема границ зон с особыми условиями использования территории. М 1: 5000		Стадия	Лист
		П	17
		Листов	31
Градостроительный центр Тбилисского района ИП Якунин А.А.			

Схема, отображающая местоположение существующих объектов капитального строительства, в том числе линейных объектов, объектов, подлежащих сносу, объектов незавершенного строительства. М 1: 1000



Условные обозначения:

- Существующая граница элемента планировочной структуры
- Граница планируемого элемента планировочной структуры
- Существующий газопровод
- Существующий силовой кабель
- Существующая ЛЭП

- 1. Существующие объекты капитального строительства в границах элемента планировочной структуры отсутствуют.
- 2. Объекты подлежащие сносу и объекты незавершенного строительства в границах элемента планировочной структуры отсутствуют.

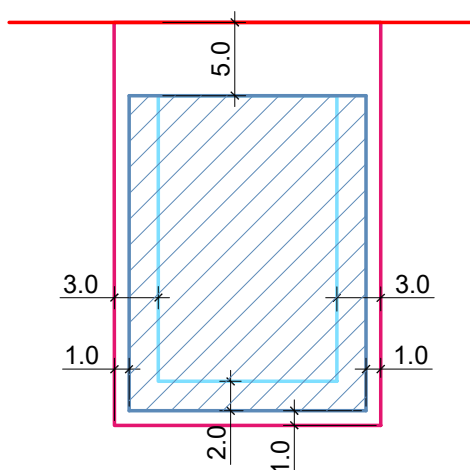
						<div>пп</div> <div>26п-15/06-23</div>			
						Проект планировки территории для размещения объекта: "Жилой микрорайон по ул. Гагарина в х. Северин Тбилисского района Краснодарского края"			
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата				
Директор	Якунин А.А.					Раздел III. Материалы по обоснованию проекта планировки территории. Графическая часть	Стадия	Лист	Листов
ГИП	Бородинова						П	18	31
Разраб.	Якунин Н.А.								
						Схема, отображающая местоположение существующих объектов капитального строительства, в том числе линейных объектов, объектов, подлежащих сносу, объектов незавершенного строительства. М 1:1000	Градостроительный центр Тбилисского района ИП Якунин А.А		
Н. контр.	Якунин А.А.								

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата
Директор	Якунин А.А.				
ГИП	Бородинова				
Разраб.	Якунин Н.А.				
Н. контр.	Якунин А.А.				

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

# Варианты планировочных и объемно-пространственных решений застройки территории

Участок, предназначенный для  
объектов индивидуального жилого  
строительства



## Условные обозначения:

- - Красная линия
- - Граница земельного участка
- Допустимое место размещения индивидуального жилого дома
- Допустимое место размещения объектов общественного назначения
- Допустимое место размещения объектов капитального строительства вспомогательного назначения (хоз. постройки, летняя кухня и тд.)

Инв. № подл.	Взам. инв. №					
	Подп. и дата					
	<div> <div> <div>Изм.</div> <div>Кол.уч.</div> <div>Лист</div> <div>№ док.</div> <div>Подпись</div> <div>Дата</div> </div> <div> <div>Директор</div> <div>Якунин А.А.</div> <div>ГИП</div> <div>Бородинова</div> <div>Разраб.</div> <div>Якунин Н.А.</div> <div>Н. контр.</div> <div>Якунин А.А.</div> </div> </div>					
	<div> <div> <div>ПП</div> <div>26п-15/06-23</div> <div>Проект планировки территории для размещения объекта: "Жилой микрорайон по ул. Гагарина в х. Северин Тбилисского района Краснодарского края"</div> <div>Раздел III. Материалы по обоснованию проекта планировки территории. Графическая часть</div> <div>Варианты планировочных и объемно-пространственных решений застройки территории.</div> </div> <div> <div>Стадия</div> <div>Лист</div> <div>Листов</div> <div>П</div> <div>19</div> <div>31</div> </div> <div> <div>Градостроительный центр Тбилисского района ИП Якунин А.А.</div> </div> </div>					



**ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ**

**РАЗДЕЛ IV. Материалы по обоснованию проекта  
планировки территории. Текстовая часть.**

Инв. № подл.	Подп. и дата		Взам. инв. №								Лист	
											20	
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	пп					26п-15/06-23	

**1. Результаты инженерных изысканий в объеме, предусмотренном разрабатываемой исполнителем работ программой работ инженерных изысканий.**

Инженерно-геодезические изыскания 25г-12/06-23 ИГДИ, выполнены «Градостроительным центром Тбилисского района» ИП Якунин. А. А

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

Граница зон планируемого размещения объектов капитального строительства приняты с учетом нормативов, изложенных в правилах землепользования и застройки Тбилисского сельского поселения Тбилисского района.

**3. Обоснование соответствия планируемых параметров, местоположения и назначения объектов регионального назначения объектов регионального значения, объектов местного значения нормативам градостроительного проектирования и требованиям градостроительных регламентов, а также применительно к территории, в границах которой к комплексному и устойчивому развитию территории, установленным правилами землепользования и застройки расчетным показателям минимально допустимого уровня обеспечения территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетным показателям максимально допустимого уровня территориальной доступности объектов для населения**

Территория, в отношении которой осуществляется подготовка проекта планировки, расположена в Тбилисском районе в северо-восточной части х. Северин, в границах муниципального образования «Тбилисское сельское поселение».

Категория земель, в отношении которых осуществляется разработка проекта планировки, относится к землям населенного пункта.

Площадь земельного участка в границах проектирования - 39 445.98 кв.м. В настоящий момент территория в границах проектирования является свободной от застройки.

Перевод земель из категории земель населенного пункта в земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли специального назначения не требуется.

					26п-15/06-23 ПП	Лист
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		21

Планировочная территория с красными линиями разработана с учетом нормативных документов на основе Генерального плана Тбилисского сельского поселения, Правил землепользования и застройки Тбилисского сельского поселения Тбилисского района.

При формировании планировочной структуры происходит разделение территории проекта планировки выделением элементов планировочной структуры — территория размещения индивидуальных жилых домов и территории общего пользования.

Территория общего пользования выделяется красными линиями. В границах территорий общего пользования размещаются автомобильные дороги, тротуары и трассы инженерных коммуникаций.

Красные линии в границах территории определены в соответствии с существующей и планируемой улично-дорожной сетью.

В соответствии с нормативами градостроительного проектирования Краснодарского края (приказ Департамента и градостроительства Краснодарского края от 16.04.2015 № 78 в ред. от 14.12.2021 г. № 330) Согласно таблицам 4 и 5.1 установлены следующие показатели:

- расстояние до детского дошкольного учреждения - 500 м;
- расстояние до ФАП — 1000 м;
- расстояние до помещения физкультурно-оздоровительных занятий — 500 м;
- кол-во мест в дошкольном учреждении 54 на 1 тыс. жителей;
- кол-во мест в общеобразовательном учреждениях 130.2 на 1 тыс. жителей;

В соответствии с количеством жителей для проектируемого микрорайона кол-во дополнительных мест должно составлять:

- в дошкольном учреждении - 5 мест;
- в общеобразовательном учреждении - 11 мест.

Согласно данным, предоставленным администрацией Тбилисского района, количество свободных мест в дошкольном и общеобразовательном учреждениях достаточно для жителей проектируемого микрорайона.

Фактическое расстояние от планируемого микрорайона до детского дошкольного учреждения составляет 490 м, до общеобразовательного учреждения - 310 м, до ФАП 475 м, до помещения физкультурно-оздоровительных занятий - 310 м.

Точки подключения инженерных сетей расположены:

- водоснабжение — ул. Тургенева;
- газоснабжение — ул. Энегельса;
- электроснабжение — от суц. ПС 35/10 «Северино».

В качестве сетей водоотведения на планируемой территории предполагается использовать индивидуальные локальные очистные сооружения на каждом земельном участке.

В соответствии с правилами землепользования и застройки в зоне Ж-1 предусмотрены следующие градостроительные регламенты.

Предельный коэффициент плотности жилой застройки индивидуальными

					26п-15/06-23 ПП	Лист
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		22

жилыми домами — 0.7.

В жилых зданиях не допускается размещать:

встроенные котельные и насосные, за исключением крышных котельных (для многоквартирных жилых домов);

встроенные трансформаторные подстанции;

автоматические телефонные станции, за исключением предназначенных для обслуживания дома, в котором встроена автоматическая телефонная станция (АТС);

административные учреждения поселкового значения;

лечебные учреждения;

встроенные столовые, кафе и другие организации общественного питания с количеством посадочных мест более 50;

общественные уборные;

бюро ритуального обслуживания;

магазины, мастерские, пункты и склады с огнеопасными и легковоспламеняющимися материалами;

организации различных форм собственности, которые являются источниками выделения в воздух жилых помещений и в атмосферный воздух вредных веществ, создают повышенные уровни различных видов излучений, шума, вибрации;

специализированные магазины и склады, эксплуатация которых может повлечь загрязнение территории и воздуха жилой застройки;

специализированные рыбные магазины; специализированные овощные магазины;

бани, сауны, прачечные и химчистки, кроме приемных пунктов;

танцевальные, спортивные залы, дискотеки, видеосалоны, за исключением тренажерных и фитнес-залов.

При назначении положительного санитарно-эпидемиологического заключения в жилых зданиях допускается размещать: женские консультации; кабинеты врачей общей практики и частнопрактикующих врачей; лечебно-восстановительные, реабилитационные восстановительные центры; дневные стационары при условии отделения от основного здания капитальной стеной с оборудованием самостоятельной системы вентиляции, канализации и отдельного входа для пациентов, изолированного от входа в жилые помещения и помещения общественного назначения.

Минимально допустимое расстояние от окон жилых и общественных зданий до площадок:

- для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста - не менее 12 м;
- для отдыха взрослого населения - не менее 10 м;
- для занятий физкультурой и спортом в зависимости от шумовых характеристик (наибольшие значения принимаются для хоккейных и футбольных площадок, наименьшие - для площадок для настольного тенниса) - 10 - 40 м; - для хозяйственных целей - не менее 20 м;
- для выгула собак - не менее 40 м;

					26п-15/06-23 ПП	Лист
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		23

- для стоянки автомобилей - в соответствии с таблицей.
- Расстояния от площадок для сушки белья не нормируются;
- Расстояния от площадок для мусоросборников до физкультурных площадок, площадок для игр детей и отдыха взрослых, а также до границ детских дошкольных учреждений, лечебных учреждений и учреждений питания следует принимать не менее 20 м, а от площадок для хозяйственных целей до наиболее удаленного входа в жилое здание не более 100 м (для домов с мусоропроводами) и 50 м (для домов без мусоропроводов).

Расстояния до границы соседнего при квартирном участке по санитарно-бытовым условиям должны быть не менее:

1) от усадебного одно-, двухквартирного и блокированного дома - 3 м;  
 2) в сложившейся застройке, при ширине земельного участка 12 метров и менее, для строительства жилого дома минимальный отступ от границы соседнего участка составляет не менее:

1,0 м - для одноэтажного жилого дома;

1,5 м - для двухэтажного жилого дома;

2,0 м - для трехэтажного жилого дома, при условии, что расстояние до расположенного на соседнем земельном участке жилого дома не менее 5 м;

3) от постройки для содержания скота и птицы - 4 м;

4) от других построек (баня, гараж и другие) - 1 м;

5) от стволов высокорослых деревьев - 4 м;

6) от стволов среднерослых деревьев - 2 м;

7) от кустарника - 1 м.

На территориях с застройкой усадебными одно-, двухквартирными домами расстояние от окон жилых помещений (комнат, кухонь и веранд) до стен соседнего дома и хозяйственных построек (сарая, гаража, бани), расположенных на соседних земельных участках, должно быть не менее 6 м.

Вспомогательные строения, за исключением гаражей, размещать со стороны улиц не допускается. При этом этажность их не должна превышать двух этажей, при условии обеспечения нормативной инсоляции на территории соседних при квартирных участках.

Допускается блокировка жилых домов, а также хозяйственных построек на смежных приусадебных земельных участках по взаимному (удостоверенному) согласию домовладельцев при новом строительстве с учетом противопожарных требований.

Расстояния между жилыми зданиями, жилыми и общественными, а также производственными зданиями следует принимать на основе расчетов инсоляции и освещенности, учета противопожарных требований и бытовых разрывов, а для усадебной застройки - зооветеринарных требований. Расчеты инсоляции производятся в соответствии с нормами инсоляции и освещенности.

При этом расстояния (бытовые разрывы) между длинными сторонами секционных жилых зданий высотой 2 - 3 этажа должны быть не менее 15

					26п-15/06-23 ПП	Лист
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		24

м, а между зданиями высотой 4 этажа - не менее 20 м, между длинными сторонами и торцами этих же зданий с окнами из жилых комнат - не менее 10 м. В условиях реконструкции и в других особых градостроительных условиях указанные расстояния могут быть сокращены при соблюдении норм инсоляции и освещенности и противопожарных требований, а также обеспечении не просматриваемости жилых помещений (комнат и кухонь) из окна в окно.

На территории малоэтажной застройки на приусадебных участках запрещается строительство гаражей для грузового транспорта и транспорта для перевозки людей, находящегося в личной собственности, кроме автотранспорта с максимальной разрешенной массой не более 3,5 тонн.

Гаражи-автостоянки на территории жилой, смешанной жилой застройки (встроенные, встроенно-пристроенные, подземные) предназначены для хранения автомобилей населения, проживающего на данной территории. Подъезды к гаражам-автостоянкам должны быть изолированы от площадок для отдыха и игр детей, спортивных площадок. Размещение отдельно стоящих гаражей на 1 машино-место и подъездов к ним на придомовой территории многоквартирных домов не допускается.

Озелененные территории в жилой застройке:

- минимальный процент озеленения приусадебного земельного участка - 25%;

- минимальный процент озеленения земельного участка для всех типов многоквартирной жилой застройки – 15%;

- минимальный процент озеленения земельного участка для зданий общественно-делового назначения и апартаментов – 30%

Объект индивидуального жилищного строительства - отдельно стоящее здание с количеством надземных этажей не более чем 3, высотой не более 20 метров, которое состоит из комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании, и не предназначено для раздела на самостоятельные объекты недвижимости.

высота для всех вспомогательных строений от уровня земли:

- до верха плоской кровли - не более 6 метров;
- до конька скатной кровли - не более 7 метров.

Скат крыши вспомогательных строений и сооружений, расположенных в 1 м от границы участка следует ориентировать на свой участок.

Площадь территорий, предназначенных для хранения транспортных средств (для вспомогательных видов использования) - не менее 10% от площади земельного участка.

Предельная высота зданий, строений, сооружений – не более 15 м.

Иные показатели застройки:

1. Расстояния измеряются от проекции выступающих частей здания.
2. В условиях сложившейся застройки, основные строения допускается

					26п-15/06-23 ПМ	Лист
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		25

размещать с учетом сложившейся линии застройки.

3. Вспомогательные строения, за исключением гаражей, размещать со стороны улиц не допускается.

4. При размещении отдельно стоящего или встроено-пристроенного объекта общественного назначения на индивидуальном земельном участке, допускается располагать его по линии застройки, красной линии, при условии возможности устройства гостевой автостоянки.

5. Устройство ограждения, выполненное по меже между участками, должны быть проветриваемыми на высоту не менее 0,3 м от уровня земли и высотой не более 2,0 м. По взаимному согласию смежных землепользователей допускается устройство сплошных ограждений. 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. Установка ограждений на земельном участке, который принадлежит на праве общей (долевой) собственности нескольким совладельцам допускается только сетчатым, решетчатым или смешанным высотой не выше 2 м при условии согласия всех совладельцев. Характер ограждения земельных участков со стороны улицы должен быть выдержан в едином стиле как минимум на протяжении одного квартала с обеих сторон улиц, с максимально допустимой высотой ограждений - 2,0 м. Допускается устройство функционально оправданных участков сплошного ограждения (в местах интенсивного движения транспорта, размещения септиков, мусорных площадок и других).

6. 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.

7. Все строения должны быть обеспечены системами водоотведения с кровли с целью предотвращения подтопления соседних земельных участков и строений.

8. 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.

9. При необходимости облицовки стен существующего жилого дома, расположенного 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 общедолевой

					26п-15/06-23 ПМ	Лист
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		26

собственности.

10. При проектировании и строительстве в зонах затопления необходимо предусматривать инженерную защиту от затопления и подтопления зданий.

11. Для жителей многоквартирных домов хозяйственные постройки для скота и птицы могут выделяться за пределами жилых образований. Для секционных малоэтажных жилых домов допускается устройство встроенных или отдельно стоящих хозяйственных помещений, при условии наличия территории для этих целей и согласия собственников жилья.

12. Проектные и строительные работы вести в соответствии с установленными параметрами разрешенного строительства, реконструкции, а также требованиями технических регламентов, строительных норм и правил, других нормативных документов, действующих на территории Российской Федерации.

13. Разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства может предоставляться правообладатели земельных участков, размеры которых меньше установленных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков либо конфигурация, инженерно-геологические или иные характеристики которых неблагоприятны для застройки только при наличии заключения аккредитованных экспертов, подтверждающих факт наличия неблагоприятных характеристик земельного участка, а так же прямую зависимость таких характеристик с испрашиваемыми отклонениями от предельных параметров. В составе такого заключения должны содержаться доказательства соблюдения требований технических регламентов.

14. При выдаче разрешения на строительство объектов капитального строительства не допускается размещение нормативных площадок благоустройства многоквартирных жилых домов, а также парковок на территории, предусмотренной для размещения объектов, указанных в перечне видов объектов, размещение которых может осуществляться на землях или земельных участках находящихся в государственной или муниципальной собственности, без предоставления земельных участков и установления сервитутов, утвержденном постановлением Правительства Российской Федерации от 3 декабря 2014 года № 1300.

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

16. Наземные стоянки и парковки для обеспечения планируемых к строительству или реконструкции объектов капитального строительства не допускается размещать вдоль улиц, ограничивающих жилые комплексы, кварталы, микрорайоны, за счет сужения проезжей

					26п-15/06-23 ПМ	Лист
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		27



части этих улиц, пешеходных проходов, тротуаров.

17. 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.

18. При определении процента застройки земельного участка площадь подземной части застройки не регламентируется.

Примечания:

1. Виды разрешенного использования земельного участка установлены в соответствии с Классификатором видов разрешенного использования земельных участков, утвержденным уполномоченным федеральным органом исполнительной власти.

2. В соответствии со ст. 16, ч. 1 настоящих Правил, в случае если в градостроительном регламенте данной территориальной зоны не установлены предельная этажность зданий (строений, сооружений), предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, максимальный процент застройки, либо иные параметры (в таблице указаны как «не подлежат установлению»), то данные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению).

3. Минимальная ширина земельного участка для индивидуального жилищного строительства по уличному фронту не менее – 12 метров.

4. В границах данной территориальной зоны территории, в границах которых предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории – отсутствуют.

5. Действие настоящего регламента не распространяется на земельные участки:

- в границах территорий общего пользования;
- предназначенные для размещения линейных объектов и (или) занятые линейными объектами;
- предоставленные для добычи полезных ископаемых.

Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		Лист

Таблица 1. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, предельные размеры земельных участков и параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

№ п/п	Код (числовое обозначение) в соответствии с Классификатором	Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Описание вида разрешенного использования земельного участка согласно Классификатора видов разрешенного использования земельных участков	Параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства						Ограничения использования ЗУ и ОКС, иные условия
				Предельная этажность зданий, строений, сооружений, этаж	Предельные размеры земельных участков (мин.-макс.), кв.м	Максимальный процент застройки, %	Параметры минимальных отступов, м			
							От границ соседних ЗУ	От красных линий улиц	От красных линий проездов	
Основные виды и параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства										
2.2		Для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок)	Размещение жилого дома, указанного в описании вида разрешенного использования с кодом 2.1; производство сельскохозяйственной продукции; размещение гаража и иных вспомогательных сооружений; содержание сельскохозяйственных животных	3	мин.: 300; макс.:1500	60	3	5	3	Размещение или реконструкцию объектов осуществлять в соответствии с техническими регламентами и настоящими Правилами. Проектирование вести согласно перечню национальных стандартов и сводов правил (частей таких стандартов и сводов правил), в результате применения которых на обязательной основе обеспечивается соблюдение требований Федерального закона "Технический регламент о безопасности зданий и сооружений" (постановление Правительства РФ от 4 июля 2020 г. N 985)
5.1.3		Площадки для занятий спортом	Размещение сооружений для занятия спортом и физкультурой на открытом воздухе (теннисные корты, автодромы, мотодромы, трамплины, спортивные стрельбища)	не подлежат установле нию	не подлежат установле нию	не подлежат установле нию	не подлежат установле нию	не подлежат установле нию	не подлежат установле нию	
12.0.1		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	не подлежат установле нию	не подлежат установле нию	не подлежат установле нию	не подлежат установле нию	не подлежат установле нию	не подлежат установле нию	
12.0.2		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	не подлежат установле нию	не подлежат установле нию	не подлежат установле нию	не подлежат установле нию	не подлежат установле нию	не подлежат установле нию	

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата

ПП

26п-15/06-23

Лист  
29

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

#### **4. Перечень мероприятий по защите территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, в том числе по обеспечению пожарной безопасности и по гражданской обороне.**

К авариям, возможным на объектах ЖКХ на рассматриваемой территории, относятся:

- пожары в зданиях (жилых и общественных);
- аварии на сетях газо-, тепло-, водо-, электроснабжения.

В соответствии с критериями для зонирования территории по степени опасности ЧС, рассматриваемая территория в целом по опасности пожаров относится к зоне приемлемого риска, мероприятия по уменьшению риска не требуются.

#### **5. Перечень мероприятий по охране окружающей среды.**

При выполнении строительных работ необходимо соблюдать требования защиты окружающей среды, сохранения её устойчивого экологического равновесия и не нарушать условия землепользования, установленные законодательством об охране окружающей среды. Охрана окружающей природной среды в зоне размещения строительной площадки осуществляется в соответствии с действующими нормативными правовыми актами по вопросам охраны окружающей среды и рациональному использованию природных ресурсов.

Производство строительно-монтажных работ должно производиться с учётом требований СанПиН 2.2.3.11384-03 «Гигиенические требования к организации строительного производства и строительных работ».

При проведении строительно-монтажных работ предусматривается осуществление ряда мероприятий по охране окружающей природной среды:

- обязательное сохранение границ территории, отводимых для строительства;
- применение герметических ёмкостей для перевозки растворов и бетонов;
- устранение открытого хранения, погрузки и перевозки сыпучих, пылящих веществ (применение контейнеров, специальных транспортных средств);
- завершение строительства уборкой и благоустройством территории с восстановлением растительного покрова;
- оснащение рабочих мест и строительной площадки инвентарными контейнерами для бытовых и строительных отходов;
- использование специальных установок для подогрева воды, материалов; слив горюче-смазочных материалов только в специально отведённых и оборудованных для этой цели местах;
- выполнение в полном объёме мероприятий по сохранности зелёных насаждений;
- соблюдение требований местных органов охраны природы.

						Лист
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		

*Работа строительных машин и механизмов должна быть отрегулирована на минимально допустимый выброс выхлопных газов и уровень шума.*

**6. Обоснование очередности планируемого развития территории.**

*Освоение планируемой к застройке территории предполагается осуществить в одну очередь.*

						Лист
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		