



ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«ЦЕНТР ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВА АРХИТЕКТУРЫ И
ЗЕМЛЕУСТРОЙСТВА»

353680, Краснодарский край, г. Ейск, ул. Коммунаров, 4; E-mail: eiyskgrad@mail.ru

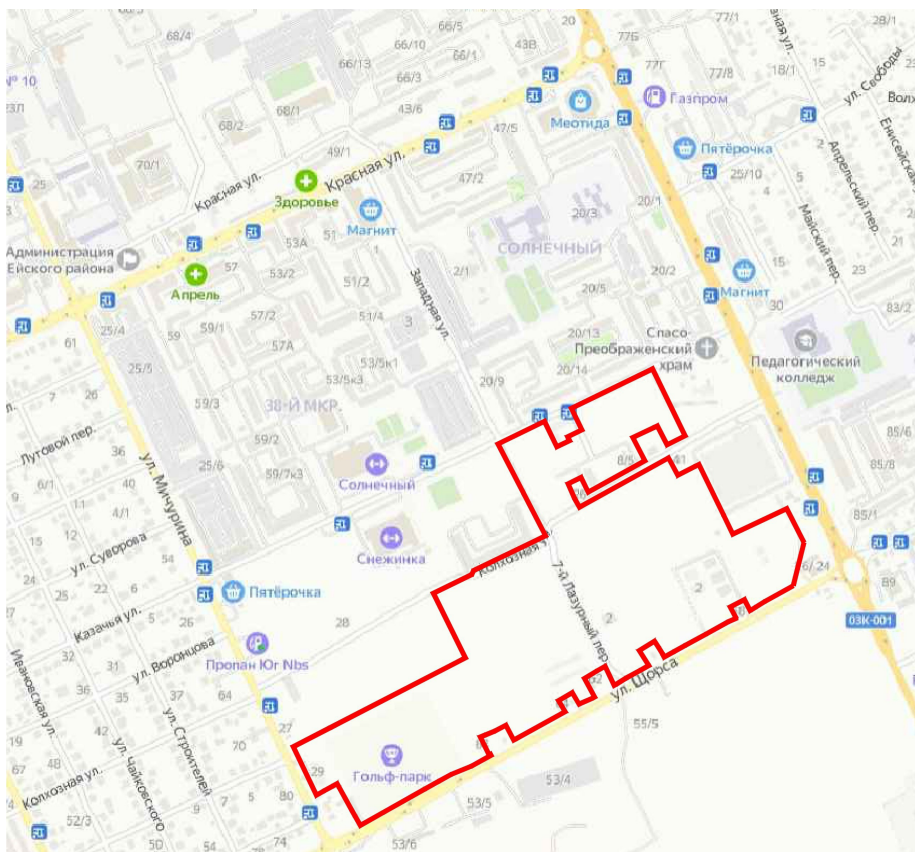
ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ И МЕЖЕВАНИЮ ТЕРРИТОРИИ (ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ)

ТОМ 1

Основная часть

Проект внесения изменений в проект планировки и проект межевания территории «Комплексное освоение территории 39-40 микрорайонов в городе Ейске Ейского района Краснодарского края»

02-20/152-2024-ППТ



г. Ейск, 2024 г.



ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«ЦЕНТР ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВА АРХИТЕКТУРЫ И
ЗЕМЛЕУСТРОЙСТВА»

353680, Краснодарский край, г. Ейск, ул. Коммунаров, 4; E-mail: eiyskgrad@mail.ru

**ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ И МЕЖЕВАНИЮ ТЕРРИТОРИИ
(ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ)**

ТОМ 1

Основная часть

Проект внесения изменений в проект планировки и проект межевания территории «Комплексное освоение территории 39-40 микрорайонов в городе Ейске Ейского района Краснодарского края»

02-20/152-2024-ППТ

Директор ООО «ЦГАИЗ»

Григорьева Э.Е.

г. Ейск, 2024 г.

Состав тома		
Обозначение	Наименование	Примечание
02-20/152-2024-СП	Состав проектной документации	
02-20/152-2024-ППТ.С	Состав тома	
02-20/152-2024-ППТ	Текстовая часть	
	1. Положение о характеристиках планируемого развития территории	
	2. Положения об очередности планируемого развития территории	
	3. Исходные данные для проектирования	
	Графическая часть	
	1. Чертеж планировки территории	

Согласовано		

Взам. инв. №	
--------------	--

Подпись и дата	
----------------	--

Инв. № подл.	
--------------	--

						02-20/152-2024-ППТ.С			
Изм.	Кол.уч	Лист	Недок	Подп.	Дата				
Разраб.	Плахотний					Проект внесения изменений в проект планировки и проект межевания территории «Комплексное освоение территории 39-40 микрорайонов в городе Ейске Ейского района Краснодарского края»	Стадия	Лист	Листов
Н.контр.	Григорьева						П	1	1
							 ООО «ЦГАИЗ»		

Состав проектной документации

№ тома	Обозначение	Наименование	Примечание
1	02-20/152-2024-ППТ	Проект планировки территории. Основная часть	
2	02-20/152-2024-ППТ	Проект планировки территории. Материалы по обоснованию	
3	02-20/152-2024-ПМТ	Проект межевания территории. Основная часть	
4	02-20/152-2024-ПМТ	Проект межевания территории. Материалы по обоснованию	

Согласовано		

Взам. инв. №	

Подпись и дата	

Инв. № подл.	

							02-20/152-2024-СП		
Изм.	Кол.уч	Лист	Недок	Подп.	Дата				
Разраб.	Плахотний					Проект внесения изменений в проект планировки и проект межевания территории «Комплексное освоение территории 39-40 микрорайонов в городе Ейске Ейского района Краснодарского края»	Стадия	Лист	Листов
Н. контр.	Григорьева						П	1	1
							 ООО «ЦГАИЗ»		

I. ТЕКСТОВАЯ ЧАСТЬ ОСНОВНОЙ ЧАСТИ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

1. Положение о характеристиках планируемого развития территории

Документация проекта планировки территории в части внесения изменений в ранее утвержденную документацию по планировке территории, утвержденную постановлением администрации Ейского городского поселения Ейского района от 09.10.2019 г. № 864, выполняется в целях обеспечения устойчивого развития территории, корректировки элементов планировочной структуры, определения параметров планируемого строительства систем социального, транспортного обслуживания и инженерно-технического обеспечения, необходимых для развития территории, изменившихся в результате изменения нормативного законодательства и установления границ земельных участков, на которых размещаются объекты капитального строительства.

Проект внесения изменений в проект планировки и проект межевания территории «Комплексное освоение территории 39-40 микрорайонов в городе Ейске Ейского района Краснодарского края» разработан на основании Постановления № 739 от 17.04.2024 г. Администрации Ейского городского поселения Ейского района и технического задания.

Градостроительная документация по планировке территории определяет принципы и приемы пространственной организации подлежащей застройке территории, а также устанавливает конкретные зоны размещения объектов капитального строительства муниципального значения.

Подготовка проекта планировки территории осуществлена для выделения элементов планировочной структуры, установления параметров планируемого развития элементов планировочной структуры.

Цели и назначение работы по выполнению проекта планировки территории:

- обеспечение устойчивого развития территории, выделение элементов планировочной структуры, установление границ земельных участков для размещения объектов капитального строительства;
- обоснование и установление границ территорий общего пользования;
- определение в соответствии с утвержденными нормативами градостроительного проектирования и установление параметров планируемого развития территории, объектов социальной инфраструктуры, организации улично-дорожной сети.

Ейское городское поселение входит в состав Ейского района. Границы населенного пункта поставлены на Государственный кадастровый учет.

						02-20/152-2024-ППТ.ТЧ			
Изм.	Кол.уч	Лист	Недок	Подп.	Дата				
Разраб.	Плахотний					Проект внесения изменений в проект планировки и проект межевания территории «Комплексное освоение территории 39-40 микрорайонов в городе Ейске Ейско-го района Краснодарского края»	Стадия	Лист	Листов
Н. контр.	Григорьева						П	1	
							 ООО «ЦГАИЗ»		

Проектируемая территория расположена в южной части Ейского городского поселения.

Ейское городское поселение представляет собой территорию, застроенную индивидуальными жилыми домами с придомовыми земельными участками, многоквартирными жилыми домами малой и средней этажности. Объекты делового, общественного и коммерческого назначения местного значения выделены в «Общественно деловые зоны».

Категория земель – земли населенного пункта.

Согласно правилам землепользования и застройки Ейского городского поселения, проектируемая территория (в рамках внесения изменений в проект планировки и проект межевания территории «Комплексное освоение территории 39-40 микрорайонов в городе Ейске Ейского района Краснодарского края») расположена в границах зон:

- Ж-1- «Зона застройки индивидуальными жилыми домами», выделенной для обеспечения правовых условий формирования территории из отдельно стоящих жилых домов усадебного типа с широким спектром услуг местного значения.

Основные виды разрешенного использования							
Наименование и код ВРИ	Описание ВРИ	Предельные размеры земельных участков			Предельное количество этажей. Предельная высота. (эт./м.)	Максимальный процент застройки в границах земельного участка	Min отступы от границ земельного участка (м.), Иные предельные параметры
		Площадь (кв. м.)		Размер (м.)			
		min	max	min / max			
Для индивидуального жилищного строительства 2.1	Размещение жилого дома (отдельно стоящего здания) количеством надземных этажей не более чем три, высотой не более двадцати метров, которое состоит из комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании, не предназначенного для раздела на самостоятельные объекты недвижимости); выращивание сельскохозяйственных культур; размещение гаражей для собственных нужд и хозяйственных построек	300*	1000	12/50 (ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда))	3 этажа (надземных)/ 20,0 м. Для вспомогательных строений – 2 этажа высотой не более 7 м., для гаражей – 1 этаж высотой не более 6 м.	60 %	Минимальный отступ от красной линии улиц до объектов капитального строительства- 5,0 м Минимальный отступ от красной линии проездов до объектов капитального строительства — 3,0 м. В существующей застройке отступ от красных линий, от границ земельного участка, примыкающей к улице (переулку, проезду) может быть сокращен с учетом линии застройки. В сложившейся застройке, при ширине земельного участка 12 метров и менее, для строительства основного строения минимальный отступ от границы земельного участка должен

		метров.					быть 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 5,0 м; Минимальное расстояние от границы земельного участка: до жилого дома — 3,0 м; до бань, автостоянок, навесов, сараев, гаражей, беседок, летних кухонь, хозяйственных блоков - 1,0 м Минимальные противопожарные расстояния между зданиями (а также между крайними строениями и группами строений на смежных участках) принимать в соответствии с действующими нормативами градостроительного проектирования. Для индивидуальных жилых домов указанное расстояние — 6,0 м. Блокировка жилых домов, а также хозяйственных построек на смежных земельных участках допускается по взаимному согласию домовладельцев при реконструкции и новом строительстве с учетом противопожарных требований.
Для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок) 2.2*	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	500	2500	12/50 (ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда))	3 этажа (надземных)/ 20,0 м. Для вспомогательных строений – 2 этажа высотой не более 7 м., для гаражей – 1 этаж высотой не более 6 м.	60 %	Минимальный отступ от красной линии улиц до жилого дома — 5,0 м. Минимальный отступ от красной линии проездов до жилого дома — 3,0 м. В существующей застройке отступ от красных линий, от границ земельного участка, примыкающей к улице (перулу, проезду) может быть сокращен с учетом линии застройки. Минимальные противопожарные расстояния между зданиями (а также между крайними строениями и группами строений на приквартирных участках) принимать в соответствии

						02-20/152-2024-ППТ.ТЧ	Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	№док	Подп.	Дата		

							с действующими нормативами градостроительного проектирования. Блокировка жилых домов, а также хозяйственных построек на смежных земельных участках допускается по взаимному согласию домовладельцев при реконструкции и новом строительстве с учетом противопожарных требований. Минимальное расстояние от границы земельного участка: до жилого дома — 3,0 м; до постройки для содержания скота и птицы — 4,0 м; до бань, автостоянок и прочих объектов капитального строительства — 1,0 м. до стволов высокорослых деревьев — 4,0 м; до стволов среднерослых деревьев — 2,0 м;
Блокированная жилая застройка 2.3	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	800,0 кв.м., но при разделении под отдельные блок-секции завершённые строительством минимальная площадь составляет — 200,0 кв.м	2500	не подлежат установлению	3/20 для вспомогательных строений –2; для гаражей – 1 этаж.	60 %	Минимальный отступ от красной линии улиц до жилого дома – 5,0 м. Минимальное расстояние от границы земельного участка: до жилого дома – 3,0 м, за исключением блокировки жилых домов, в таких случаях блокированные дома располагаются по границе общей стеной (без проемов) с отступом 0 м. для вспомогательных строений –1,0 м. Количество блоков – не более 10 Блокировка хозяйственных построек на смежных земельных участках допускается по взаимному согласию домовладельцев при реконструкции и новом строительстве с учетом противопожарных требований. Минимальные противопожарные расстояния между здани-

							ями (а также между крайними строениями и группами строений) принимать в соответствии с действующими нормативами градостроительного проектирования.
Предоставление коммунальных услуг 3.1.1	Размещение зданий и сооружений, обеспечивающих поставку воды, тепла, электричества, газа, отвод канализационных стоков, очистку и уборку объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, сооружений, необходимых для сбора и плавки снега)	1	10000	не подлежат установлению	2/18	50%	Минимальный отступ строений от красной линии или границ участка 5 метров. Минимальный отступ от границы земельного участка до объектов инженерной сети - 0,6 м, а также в соответствии с нормами СП. В существующей застройке отступ от красных линий, от границ земельного участка, примыкающей к улице (переулку, проезду) может быть сокращен с учетом линии застройки.
Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг 3.1.2	Размещение зданий, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг	100	10000	не подлежат установлению	3/18	50%	Минимальный отступ строений от красной линии или границ участка 5 метров. В существующей застройке отступ от красных линий, от границ земельного участка, примыкающей к улице (переулку, проезду) может быть сокращен с учетом линии застройки.
Дома социального обслуживания 3.2.1	Размещение зданий, предназначенных для размещения домов престарелых, домов ребенка, детских домов, пунктов ночлега для бездомных граждан; размещение объектов капитального строительства для временного размещения вынужденных переселенцев, лиц, признанных беженцами	125	10000	не подлежат установлению	5/18	50 %	Минимальный отступ строений от красной линии или границ участка 5 метров. В существующей застройке отступ от красных линий, от границ земельного участка, примыкающей к улице (переулку, проезду) может быть сокращен с учетом линии застройки.
Оказание социальной помощи	Размещение зданий, предназначенных для служб психологической и бесплатной юридической помощи,	125	10000	не подлежат установлению	5/18	50 %	Минимальный отступ строений от красной линии или границ участка 5 метров.

населению 3.2.2	социальных, пенсионных и иных служб (службы занятости населения, пункты питания малоимущих граждан), в которых осуществляется прием граждан по вопросам оказания социальной помощи и назначения социальных или пенсионных выплат, а также для размещения общественных некоммерческих организаций: некоммерческих фондов, благотворительных организаций, клубов по интересам						В существующей застройке отступ от красных линий, от границ земельного участка, примыкающей к улице (перулку, проезду) может быть сокращен с учетом линии застройки.
Оказание услуг связи 3.2.3	Размещение зданий, предназначенных для размещения пунктов оказания услуг почтовой, телеграфной, междугородней и международной телефонной связи	50	10000	не подлежат установлению	2/18	50 %	Минимальный отступ строений от красной линии или границ участка 5 метров. В существующей застройке отступ от красных линий, от границ земельного участка, примыкающей к улице (перулку, проезду) может быть сокращен с учетом линии застройки.
Амбулаторно-поликлиническое обслуживание 3.4.1	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам амбулаторно-поликлинической медицинской помощи (поликлиники, фельдшерские пункты, пункты здравоохранения, центры матери и ребенка, диагностические центры, молочные кухни, станции донорства крови, клинические лаборатории)	100	50000	не подлежат установлению	5/18	50 %	Минимальный отступ строений от красной линии или границ участка 5 метров.
Дошкольное, начальное и среднее общее образование 3.5.1	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для просвещения, дошкольного, начального и среднего общего образования (детские ясли, детские сады, школы, лицеи, гимназии, художественные, музыкальные школы, образовательные кружки и иные организации, осуществляющие деятельность по воспитанию, образованию и просвещению, в том числе зданий, спортивных сооружений, предназначенных для занятия обуча-	100	50000	не подлежат установлению	Максимальная этажность для дошкольных учреждений - 2 этажа для школ и начального профес-	застройки участка – 50% - озеленение 30-50%	Минимальный отступ строений от красной линии или границ участка - 10 метров. Отступ может быть сокращен по заданию на проектирование с учетом сложившейся застройки.

	ющихся физической культурой и спортом)				сионального образования -4 этажа прочие образовательные учреждения по заданию на проектирование с учетом сложившейся застройки		
Объекты культурно-досуговой деятельности 3.6.1	Размещение зданий, предназначенных для размещения музеев, выставочных залов, художественных галерей, домов культуры, библиотек, кинотеатров и кинозалов, театров, филармоний, концертных залов, планетариев	1000	10000	не подлежат установлению	5/18	50 %	Минимальный отступ строений от красной линии или границ участка 5 метров. В существующей застройке отступ от красных линий, от границ земельного участка, примыкающей к улице (переулку, проезду) может быть сокращен с учетом линии застройки.
Площадки для занятий спортом 5.1.3	Размещение площадок для занятия спортом и физкультурой на открытом воздухе (физкультурные площадки, беговые дорожки, поля для спортивной игры)	100	10000	не подлежат установлению			В соответствии с проектной документацией. От окон жилых домов и общественных зданий - на расстоянии 10 - 40 метров в зависимости от шумовых характеристик.
Обеспечение внутреннего правопорядка 8.3	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	300	10000	не подлежат установлению	5/15	По проекту	Минимальный отступ строений от красной линии или границ участка 5 метров. В существующей застройке отступ от красных линий, от границ земельного участка, примыкающей к улице (переулку, проезду) может быть сокращен с учетом линии застройки.
Историко-культурная	Сохранение и изучение объектов культурного наследия народов Российской Федерации	не подлежат установлению					

						02-20/152-2024-ППТ.ТЧ	Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	№док	Подп.	Дата		

деятельность 9.3	рации (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	
Земельные участки (территории) общего пользования 12.0	Земельные участки общего пользования. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 12.0.1 - 12.0.2	не подлежат установлению
Улично-дорожная сеть 12.0.1	Размещение объектов улично-дорожной сети: автомобильных дорог, трамвайных путей и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, бульваров, площадей, проездов, велодорожек и объектов велотранспортной и инженерной инфраструктуры; 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 установлению
Благоустройство территории 12.0.2	Размещение декоративных, технических, планировочных, конструктивных устройств, элементов озеленения, различных видов оборудования и оформления, малых архитектурных	не подлежат установлению

							мальные противопожарные расстояния между зданиями (а также между крайними строениями и группами строений на смежных участках) принимать в соответствии с действующими нормативами градостроительного проектирования. Для индивидуальных жилых домов указанное расстояние — 6,0 м. Блокировка жилых домов, а также хозяйственных построек на смежных земельных участках допускается по взаимному согласию домовладельцев при реконструкции и новом строительстве с учетом противопожарных требований.
Мало- этажная много- квартир- ная жи- лая за- стройка 2.1.1	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	1000	15000	мини- мальная ширина земель- ных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 12 м;	4 этажа (включая ман- сард- ный)/20 м; для вспомо- гатель- ных строений – до 2-х этажей; для гаражей – 1 этаж; для вспомо- гатель- ных строений – не более 7 м., для гаражей – не более 6 м.	60 %	Минимальный отступ от красной линии улиц или границ участка до жилого дома — 5,0 м; для вспомогательных строений от границ участка –1,0 м. Бытовые разрывы между длинными сторонами секционных жилых зданий высотой 2 - 3 этажа должны быть не менее 15 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. Минимальный процент озеленения – 15% Минимальные противопожарные расстояния между зданиями (а также между крайними строениями и группами строений на приквартирных участках) принимать в соответствии с действующими нормативами градостроительного проектирования. При проектировании многоквартирных домов в границах отведенного участка следует предусматривать места для хранения и парковки автомобилей из расчета одно машино-место на 80 кв. м площади квартир.

							Блокировка жилых домов, а также хозяйственных построек на смежных земельных участках допускается по взаимному согласию домовладельцев при реконструкции и новом строительстве с учетом противопожарных требований.
Средне-этажная жилая застройка 2.5	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	2000	500000	не подлежат устанавлению	8/24	40%	Минимальный отступ от красной линии улиц или границ участка до жилого дома – 5,0 м. Расстояния между домами принимаются в соответствии с нормативами противопожарной безопасности и нормативами инсоляции. Минимальный процент озеленения – 15% Строительство и реконструкция жилых домов не допускается если объекты не обеспечены объектами социальной, транспортной и инженерной инфраструктурой, а так же коммунальными и энергетическими ресурсами. Наземные стоянки и парковки не допускается размещать вдоль улиц, ограничивающих жилые комплексы, кварталы, микрорайоны, за счет сужения проезжей части этих улиц, пешеходных проходов и тротуаров. При проектировании многоквартирных домов в границах отведенного земельного участка следует предусматривать места для хранения и парковки автомобилей из расчета одно машино-место на 80 кв. м площади квартир. .При проектировании многоквартирных жилых домов не допускается сокращать расчетную площадь спортивных и игровых площадок для детей за счет спортивных зон учебных заведений. Ограничение предельной (максимальной) высоты вновь возводимых зданий, строений,

							сооружений не более 21 метра на расстоянии 100 метров, 25 метров на расстоянии от 100 до 300 метров, на расстоянии от 300 до 500 метров от береговой линии Азовского моря
Хранение авто-транспорта 2.7.1	Размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения автотранспорта, в том числе с разделением на машино-места, за исключением гаражей, размещение которых предусмотрено содержанием видов разрешенного использования с кодами 2.7.2, 4.9	24	10000	не подлежат установлению	1/5	80%	1
Размещение гаражей для собственных нужд 2.7.2	Размещение для собственных нужд отдельно стоящих гаражей и (или) гаражей, блокированных общими стенами с другими гаражами в одном ряду, имеющих общие с ними крышу, фундамент и коммуникации	24	10000	не подлежат установлению	1/5	80%	1
Бытовое обслуживание 3.3	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, химчистки, похоронные бюро)	300	10000	не подлежат установлению	5/18	50 %	Минимальный отступ строений от красной линии или границ участка 5 метров. В существующей застройке отступ от красных линий, от границ земельного участка, примыкающей к улице (переулку, проезду) может быть сокращен с учетом линии застройки.
Осуществление религиозных обрядов 3.7.1	Размещение зданий и сооружений, предназначенных для совершения религиозных обрядов и церемоний (в том числе церкви, соборы, храмы, часовни, мечети, молельные дома, синагоги)	300	2800	не подлежат установлению	4/30	50 %	Минимальный отступ строений от красной линии или границ участка 5 метров. В существующей застройке отступ от красных линий, от границ земельного участка, примыкающей к улице (переулку, проезду) может быть сокращен с учетом линии застройки.
Религиозное управление и образование 3.7.2	Размещение зданий, предназначенных для постоянного местонахождения духовных лиц, паломников и послушников в связи с осуществлением ими религиозной службы, а также для	300	2800	не подлежат установлению	3/30	50 %	Минимальный отступ строений от красной линии или границ участка 5 метров. В существующей застройке отступ от красных линий, от границ земельного участка, примыкающей к улице (переулку, проезду) может быть сокращен с учетом линии застройки.

							примыкающей к улице (переулку, проезду) может быть сокращен с учетом линии застройки.
Гостиничное обслуживание 4.7	Размещение гостиниц	1000	10000	не подлежат установлению	5/20	50%	Минимальный отступ строений от красной линии или границ участка 5 метров. В существующей застройке отступ от красных линий, от границы земельного участка, примыкающей к улице (переулку, проезду) может быть сокращен с учетом линии застройки. Минимальные противопожарные расстояния между зданиями (а также между крайними строениями и группами строений на приквартирных участках) принимать в соответствии с действующими нормативами градостроительного проектирования. Блокировка зданий, а также хозяйственных построек на смежных земельных участках допускается по взаимному согласию домовладельцев при реконструкции и новом строительстве с учетом противопожарных требований.
Туристическое обслуживание 5.2.1	Размещение пансионатов, гостиниц, кемпингов, домов отдыха, не оказывающих услуги по лечению; размещение детских лагерей	1000	100000	не подлежат установлению	5/20	для туристических гостиниц – 60 %; для пансионатов – 30%	Здания, строения, сооружения должны отстоять от границы земельного участка, отделяющего его от территории общего пользования (улицы), не менее чем на 5,0 м, проездов - не менее чем на 3,0 м. В существующей застройке отступ от красных линий, от границ земельного участка, примыкающей к улице (переулку, проезду) может быть сокращен с учетом линии застройки.

Вспомогательные виды разрешенного использования не подлежат установлению.

Основные виды разрешенного использования							
Наименование и код ВРИ	Описание ВРИ	Предельные размеры земельных участков			Предельное количество этажей. Предельная высота. (эт./м.)	Максимальный процент застройки в границах земельного участка	Мин отступы от границ земельного участка (м.), Иные предельные параметры
		Площадь (кв. м.)		Размер (м.)			
		min	max	min / max			
Малоэтажная многоквартирная жилая застройка 2.1.1	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	1000	15000	мини-мальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 12 м;	4 этажа	60 %	Минимальный отступ от красной линии улиц или границ участка до жилого дома — 5,0 м; для вспомогательных строений от границ участка –1,0 м. Бытовые разрывы между длинными сторонами секционных жилых зданий высотой 2 - 3 этажа должны быть не менее 15 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. Минимальный процент озеленения – 15% Минимальные противопожарные расстояния между зданиями (а также между крайними строениями и группами строений на приквартирных участках) принимать в соответствии с действующими нормативами градостроительного проектирования. При проектировании многоквартирных домов в границах отведенного участка следует предусматривать места для хранения и парковки автомобилей из расчета одно машино-место на 80 кв. м площади квартир. Блокировка жилых домов, а также хозяйственных построек
					(включая мансардный)/20 м; для вспомогательных строений – до 2-х этажей; для гаражей – 1 этаж; для вспомогательных строений – не более 7 м., для гаражей – не более 6 м.		

							на смежных земельных участках допускается по взаимному согласию домовладельцев при реконструкции и новом строительстве с учетом противопожарных требований.
Блокированная жилая застройка 2.3	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	800,0 кв.м., но при разделении под отдельные блок - секции завершённые строительством минимальная площадь составляет – 200,0 кв.м	2500	не подлежат установлению	3/20 для вспомогательных строений –2; для гаражей – 1 этаж.	60%	Минимальный отступ от красной линии улиц до жилого дома – 5,0 м. Минимальное расстояние от границы земельного участка: до жилого дома – 3,0 м, за исключением блокировки жилых домов, в таких случаях блокированные дома располагаются по границе общей стеной (без проемов) с отступом 0 м. для вспомогательных строений –1,0 м. Количество блоков – не более 10 Блокировка хозяйственных построек на смежных земельных участках допускается по взаимному согласию домовладельцев при реконструкции и новом строительстве с учетом противопожарных требований. Минимальные противопожарные расстояния между зданиями (а также между крайними строениями и группами строений) принимать в соответствии с действующими нормативами градостроительного проектирования.
Предоставление коммунальных услуг 3.1.1	Размещение зданий и сооружений, обеспечивающих поставку воды, тепла, электричества, газа, отвод канализационных стоков, очистку и уборку объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских	1	10000	не подлежат установлению	2/18	50%	Минимальный отступ строений от красной линии или границ участка 5 метров. Минимальный отступ от границы земельного участка до объектов инженерной сети - 0,6 м, а также в соответствии с нормами СП. В существующей застройке отступ от красных линий, от границ земельного участка, примыкающей к улице (перулке, проезду) может быть

	для обслуживания уборочной и аварийной техники, сооружений, необходимых для сбора и плавки снега						сокращен с учетом линии застройки.
Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг 3.1.2	Размещение зданий, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг	100	10000	не подлежат установлению	3/18	50%	Минимальный отступ строений от красной линии или границ участка 5 метров. В существующей застройке отступ от красных линий, от границ земельного участка, примыкающей к улице (переулку, проезду) может быть сокращен с учетом линии застройки.
Дома социального обслуживания 3.2.1	Размещение зданий, предназначенных для размещения домов престарелых, домов ребенка, детских домов, пунктов ночлега для бездомных граждан; размещение объектов капитального строительства для временного размещения вынужденных переселенцев, лиц, признанных беженцами	125	10000	не подлежат установлению	5/18	50 %	Минимальный отступ строений от красной линии или границ участка 5 метров. В существующей застройке отступ от красных линий, от границ земельного участка, примыкающей к улице (переулку, проезду) может быть сокращен с учетом линии застройки.
Оказание социальной помощи населению 3.2.2	Размещение зданий, предназначенных для служб психологической и бесплатной юридической помощи, социальных, пенсионных и иных служб (службы занятости населения, пункты питания малоимущих граждан), в которых осуществляется прием граждан по вопросам оказания социальной помощи и назначения социальных или пенсионных выплат, а также для размещения общественных некоммерческих организаций: некоммерческих фондов, благотворительных организаций, клубов по интересам	125	10000	не подлежат установлению	5/18	50 %	Минимальный отступ строений от красной линии или границ участка 5 метров. В существующей застройке отступ от красных линий, от границ земельного участка, примыкающей к улице (переулку, проезду) может быть сокращен с учетом линии застройки.
Оказание услуг связи 3.2.3	Размещение зданий, предназначенных для размещения пунктов оказания услуг почтовой, телеграфной, междугородней и междуна-	50	10000	не подлежат установлению	2/18	50 %	Минимальный отступ строений от красной линии или границ участка 5 метров. В существующей застройке

	родной телефонной связи						отступ от красных линий, от границ земельного участка, примыкающей к улице (переулку, проезду) может быть сокращен с учетом линии застройки.
Амбулаторно-поликлиническое обслуживание 3.4.1	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам амбулаторно-поликлинической медицинской помощи (поликлиники, фельдшерские пункты, пункты здравоохранения, центры матери и ребенка, диагностические центры, молочные кухни, станции донорства крови, клинические лаборатории)	100	50000	не подлежат установлению	5/18	50 %	Минимальный отступ строений от красной линии или границ участка 5 метров.
Дошкольное, начальное и среднее общее образование 3.5.1	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для просвещения, дошкольного, начального и среднего общего образования (детские ясли, детские сады, школы, лицеи, гимназии, художественные, музыкальные школы, образовательные кружки и иные организации, осуществляющие деятельность по воспитанию, образованию и просвещению, в том числе зданий, спортивных сооружений, предназначенных для занятия обучающихся физической культурой и спортом)	100	50000	не подлежат установлению	Максимальная этажность для дошкольных учреждений - 2 этажа для школ и начального профессионального образования - 4 этажа прочие образовательные учреждения по заданию на проектирование с учетом сложившейся застройки	застройки участка – 50% - озеленение 30-50%	Минимальный отступ строений от красной линии или границ участка- 10 метров. Отступ может быть сокращен по заданию на проектирование с учетом сложившейся застройки.

					ки		
Объекты культурно-досуговой деятельности 3.6.1	Размещение зданий, предназначенных для размещения музеев, выставочных залов, художественных галерей, домов культуры, библиотек, кинотеатров и кинозалов, театров, филармоний, концертных залов, планетариев	1000	10000	не подлежат установлению	5/18	50 %	Минимальный отступ строений от красной линии или границ участка 5 метров. В существующей застройке отступ от красных линий, от границ земельного участка, примыкающей к улице (перулку, проезду) может быть сокращен с учетом линии застройки.
Деловое управление 4.1	Размещение объектов капитального строительства с целью: размещения объектов управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент их совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности)	300	10000	не подлежат установлению	5/18	50%	Минимальный отступ строений от красной линии или границ участка 5 метров. В существующей застройке отступ от красных линий, от границ земельного участка, примыкающей к улице (перулку, проезду) может быть сокращен с учетом линии застройки.
Общественное питание 4.6	Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары)	300	10000	не подлежат установлению	5/18	50 %	Минимальный отступ строений от красной линии или границ участка 5 метров. В существующей застройке отступ от красных линий, от границ земельного участка, примыкающей к улице (перулку, проезду) может быть сокращен с учетом линии застройки.
Площадки для занятий спортом 5.1.3	Размещение площадок для занятия спортом и физкультурой на открытом воздухе (физкультурные площадки, беговые дорожки, поля для спортивной игры)	100	10000	не подлежат установлению			В соответствии с проектной документацией. От окон жилых домов и общественных зданий - на расстоянии 10 - 40 метров в зависимости от шумовых характеристик.
Обеспечение внутреннего правопорядка 8.3	Размещение объектов капитального строительства, необходимых для подготовки и поддержания в готовности органов внутренних дел, Росгвардии и спасательных служб, в которых существует военизированная служба;	300	10000	не подлежат установлению	5/15	По проекту	Минимальный отступ строений от красной линии или границ участка 5 метров. В существующей застройке отступ от красных линий, от границ земельного участка, примыкающей к улице (переулку, проезду) может быть сокращен с учетом линии застройки.

						02-20/152-2024-ППТ.ТЧ	Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	№док	Подп.	Дата		

	размещение объектов гражданской обороны, за исключением объектов гражданской обороны, являющихся частями производственных зданий						улку, проезду) может быть сокращен с учетом линии застройки.
Истори- ко-куль- турная деятель- ность 9.3	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	не подлежат установлению					
Земель- ные участки (террито- рии) об- щего пользо- вания 12.0	Земельные участки общего пользования. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 12.0.1 - 12.0.2	не подлежат установлению					
Улично- дорожная сеть 12.0.1	Размещение объектов улично-дорожной сети: автомобильных дорог, трамвайных путей и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, бульваров, площадей, проездов, велодорожек и объектов велотранспортной и инженерной инфраструктуры; 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 не-	не подлежат установлению					

Изм.	Кол.уч	Лист	Недок	Подп.	Дата

	капитальных сооружений, предназначенных для охраны транспортных средств	
Благоустройство территории 12.0.2	Размещение декоративных, технических, планировочных, конструктивных устройств, элементов озеленения, различных видов оборудования и оформления, малых архитектурных форм, некапитальных нестационарных строений и сооружений, информационных щитов и указателей, применяемых как составные части благоустройства территории, общественных туалетов	не подлежат установлению

Условно разрешенные виды использования						
Наименование и код ВРИ	Описание ВРИ	Предельные размеры земельных участков		Предельное количество этажей. Предельная высота. (эт./м.)	Максимальный процент застройки в границах земельного участка	Мин отступы от границ земельного участка (м.), Иные предельные параметры
		Площадь (кв. м.)	Размер (м.)			
		min	max			
Для индивидуального жилищного строительства 2.1	Размещение жилого дома (отдельно стоящего здания количеством надземных этажей не более чем три, высотой не более двадцати метров, которое состоит из комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании, не предназначенного для раздела на самостоятельные объекты недвижимости); выращивание сельскохозяйственных культур; размещение гаражей для собственных нужд и хозяйственных построек	300*	1000	12/50 (ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда))	3 этажа (надземных)/ 20,0 м. Для вспомогательных строений – 2 этажа высотой не более 7 м., для гаражей – 1 этаж высотой не более 6 м.	Минимальный отступ от красной линии улиц до объектов капитального строительства — 5,0 м Минимальный отступ от красной линии проездов до объектов капитального строительства — 3,0 м. В существующей застройке отступ от красных линий, от границ земельного участка, примыкающей к улице (перекрестку, проезду) может быть сокращен с учетом линии застройки. В сложившейся застройке, при ширине земельного участка 12 метров и менее, для строительства основного строения минимальный отступ от границы земельного участка должен быть не менее: 1,0 м - для одноэтажного жилого дома; 1,5 м - для двухэтажного жилого дома; 2,0 м - для трехэтажного жилого дома. при

						02-20/152-2024-ППТ.ТЧ	Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	Недок	Подп.	Дата		

						условии, что расстояние до расположенного на соседнем земельном участке жилого дома не менее 5,0 м; Минимальное расстояние от границы земельного участка: до жилого дома — 3,0 м; до бань, автостоянок, навесов, сараев, гаражей, беседок, летних кухонь, хозяйственных блоков - 1,0 м. Минимальные противопожарные расстояния между зданиями (а также между крайними строениями и группами строений на смежных участках) принимать в соответствии с действующими нормативами градостроительного проектирования. Для индивидуальных жилых домов указанное расстояние — 6,0 м. Блокировка жилых домов, а также хозяйственных построек на смежных земельных участках допускается по взаимному согласию домовладельцев при реконструкции и новом строительстве с учетом противопожарных требований.
Для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок) 2.2*	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	500	2500	12/50 (ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда))	3 этажа (надземных)/ 20,0 м. Для вспомогательных строений – 2 этажа высотой не более 7 м., для гаражей – 1 этаж высотой не более 6 м.	60 % Минимальный отступ от красной линии улиц до жилого дома — 5,0 м. Минимальный отступ от красной линии проездов до жилого дома — 3,0 м. В существующей застройке отступ от красных линий, от границ земельного участка, примыкающей к улице (перулку, проезду) может быть сокращен с учетом линии застройки. Минимальные противопожарные расстояния между зданиями (а также между крайними строениями и группами строений на приквартирных участках) принимать в соответствии с действующими нормативами

							градостроительного проектирования. Блокировка жилых домов, а также хозяйственных построек на смежных земельных участках допускается по взаимному согласию домовладельцев при реконструкции и новом строительстве с учетом противопожарных требований. Минимальное расстояние от границы земельного участка: до жилого дома — 3,0 м; до постройки для содержания скота и птицы — 4,0 м; до бань, автостоянок и прочих объектов капитального строительства — 1,0 м. до стволов высокорослых деревьев — 4,0 м; до стволов среднерослых деревьев — 2,0 м;
Средне-этажная жилая застройка 2.5	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	2000	500000	не подлежат установлению	8/24	40%	Минимальный отступ от красной линии улиц или границ участка до жилого дома – 5,0 м. Расстояния между домами принимаются в соответствии с нормативами противопожарной безопасности и нормативами инсоляции. Минимальный процент озеленения – 15% Строительство и реконструкция жилых домов не допускается если объекты не обеспечены объектами социальной, транспортной и инженерной инфраструктурой, а так же коммунальными и энергетическими ресурсами. Наземные стоянки и парковки не допускается размещать вдоль улиц, ограничивающих жилые комплексы, кварталы, микрорайоны, за счет сужения проезжей части этих улиц, пешеходных проходов и тротуаров.

							При проектировании много-квартирных домов в границах отведенного участка следует предусматривать места для хранения и парковки автомобилей из расчета одно машино-место на 80 кв. м площади квартир. При проектировании много-квартирных жилых домов не допускается сокращать расчетную площадь спортивных и игровых площадок для детей за счет спортивных зон учебных заведений. Ограничение предельной (максимальной) высоты вновь возводимых зданий, строений, сооружений не более 21 метра на расстоянии 100 метров, 25 метров на расстоянии от 100 до 300 метров, на расстоянии от 300 до 500 метров от береговой линии Азовского моря
Хранение авто-транспорта 2.7.1	Размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения автотранспорта, в том числе с разделением на машино-места, за исключением гаражей, размещение которых предусмотрено содержанием видов разрешенного использования с кодами 2.7.2, 4.9	24	10000	установлению не подлежит	1/5	80%	1
Размещение гаражей для собственных нужд 2.7.2	Размещение для собственных нужд отдельно стоящих гаражей и (или) гаражей, блокированных общими стенами с другими гаражами в одном ряду, имеющих общие с ними крышу, фундамент и коммуникации	24	10000	не подлежат установлению	1/5	80%	1
Общези-тия 3.2.4	Размещение зданий, предназначенных для размещения общежитий, предназначенных для проживания граждан на время их работы, службы или обучения, за исключением зданий, размещение которых преду-	1000	10000	не подлежат установлению	5/18	50%	Минимальный отступ строений от красной линии или границ участка 5 метров. В существующей застройке отступ от красных линий, от границ земельного участка, примыкающей к улице (пере-

	смотрено содержанием вида разрешенного использования с кодом 4.7						улку, проезду) может быть сокращен с учетом линии застройки.
Бытовое обслуживание 3.3	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, химчистки, похоронные бюро)	300	10000	не подлежат установлению	5/18	50 %	Минимальный отступ строений от красной линии или границ участка 5 метров. В существующей застройке отступ от красных линий, от границ земельного участка, примыкающей к улице (переулку, проезду) может быть сокращен с учетом линии застройки.
Осуществление религиозных обрядов 3.7.1	Размещение зданий и сооружений, предназначенных для совершения религиозных обрядов и церемоний (в том числе церкви, соборы, храмы, часовни, мечети, молельные дома, синагоги)	300	2800	не подлежат установлению	4/30	50 %	Минимальный отступ строений от красной линии или границ участка 5 метров. В существующей застройке отступ от красных линий, от границ земельного участка, примыкающей к улице (переулку, проезду) может быть сокращен с учетом линии застройки.
Религиозное управление и образование 3.7.2	Размещение зданий, предназначенных для постоянного местонахождения духовных лиц, паломников и послушников в связи с осуществлением ими религиозной службы, а также для осуществления благотворительной и религиозной образовательной деятельности (монастыри, скиты, дома священнослужителей, воскресные и религиозные школы, семинарии, духовные училища)	300	2800	не подлежат установлению	3/30	50 %	Минимальный отступ строений от красной линии или границ участка 5 метров. В существующей застройке отступ от красных линий, от границ земельного участка, примыкающей к улице (переулку, проезду) может быть сокращен с учетом линии застройки.
Амбулаторное ветеринарное обслуживание 3.10.1	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания ветеринарных услуг без содержания животных	200	10000	не подлежат установлению	5/18	50%	Минимальный отступ строений от красной линии или границ участка 5 метров. В существующей застройке отступ от красных линий, от границ земельного участка, примыкающей к улице (переулку, проезду) может быть сокращен с учетом линии застройки.
Магазины 4.4	Размещение объектов капитального строительства, сооружений, предназначенных для организации постоянной или временной тор-	300	10000	не подлежат установлению	3/18	50%	Минимальный отступ строений от красной линии или границ участка 5 метров. В существующей застройке

	говли (ярмарка, рынок, базар), с учетом того, что каждое из торговых мест не располагает торговой площадью более 200 кв.м: размещение гаражей и (или) стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей рынка						отступ от красных линий, от границ земельного участка, примыкающей к улице (переулку, проезду) может быть сокращен с учетом линии застройки.
Банковская и страховая деятельность 4.5	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения организаций, оказывающих банковские и страховые услуги	1000	10000	не подлежат установлению	5/18	50%	Минимальный отступ строений от красной линии или границ участка 5 метров. В существующей застройке отступ от красных линий, от границ земельного участка, примыкающей к улице (переулку, проезду) может быть сокращен с учетом линии застройки.
Гостиничное обслуживание 4.7	Размещение гостиниц	1000	10000	не подлежат установлению	5/20	50%	Минимальный отступ строений от красной линии или границ участка 5 метров. В существующей застройке отступ от красных линий, от границы земельного участка, примыкающей к улице (переулку, проезду) может быть сокращен с учетом линии застройки. Минимальные противопожарные расстояния между зданиями (а также между крайними строениями и группами строений на приквартирных участках) принимать в соответствии с действующими нормативами градостроительного проектирования. Блокировка зданий, а также хозяйственных построек на смежных земельных участках допускается по взаимному согласию домовладельцев при реконструкции и новом строительстве с учетом противопожарных требований.
Туристическое обслуживание 5.2.1	Размещение пансионатов, гостиниц, кемпингов, домов отдыха, не оказывающих услуги по лечению; размещение детских лагерей	1000	100000	не подлежат установлению	5/20	для туристических гостиниц – 60 %; для пансионатов –	Здания, строения, сооружения должны отстоять от границы земельного участка, отделяющего его от территории общего пользования (улицы), не менее чем на 5,0 м, проездов - не менее чем на 3,0

					более 7 м., для гаражей – не более 6 м.	строениями и группами строений на приквартирных участках) принимать в соответствии с действующими нормативами градостроительного проектирования. При проектировании многоквартирных домов в границах отведенного участка следует предусматривать места для хранения и парковки автомобилей из расчета одно машино-место на 80 кв. м площади квартир. Блокировка жилых домов, а также хозяйственных построек на смежных земельных участках допускается по взаимному согласию домовладельцев при реконструкции и новом строительстве с учетом противопожарных требований.
Блокирующая жилая застройка 2.3	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	800,0 кв.м., но при разделении под отдельные блок - секции завершённые строительством минимальная площадь составляет — 200,0 кв.м	2500	не подлежат установлению	3/20 для вспомогательных строений –2; для гаражей – 1 этаж.	Минимальный отступ от красной линии улиц до жилого дома – 5,0 м. Минимальное расстояние от границы земельного участка: до жилого дома – 3,0 м, за исключением блокировки жилых домов, в таких случаях блокированные дома располагаются по границе общей стеной (без проемов) с отступом 0 м. для вспомогательных строений –1,0 м. Количество блоков – не более 10 Блокировка хозяйственных построек на смежных земельных участках допускается по взаимному согласию домовладельцев при реконструкции и новом строительстве с учетом противопожарных требований. Минимальные противопожарные расстояния между зданиями (а также между крайними строениями и группами строений) принимать в соответствии с действующими нормативами градостроительного проектирования.

							рования.
Средне-этажная жилая застройка 2.5	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	2000	500000	не подлежат установлению	8/24	40%	Минимальный отступ от красной линии улиц или границ участка до жилого дома – 5,0 м. Расстояния между домами принимаются в соответствии с нормативами противопожарной безопасности и нормативами инсоляции. Минимальный процент озеленения – 15% Строительство и реконструкция жилых домов не допускается если объекты не обеспечены объектами социальной, транспортной и инженерной инфраструктурой, а так же коммунальными и энергетическими ресурсами. Наземные стоянки и парковки не допускается размещать вдоль улиц, ограничивающих жилые комплексы, кварталы, микрорайоны, за счет сужения проезжей части этих улиц, пешеходных проходов и тротуаров. При проектировании многоквартирных домов в границах отведенного участка следует предусматривать места для хранения и парковки автомобилей из расчета одно машино-место на 80 кв. м площади квартир. При проектировании многоквартирных жилых домов не допускается сокращать расчетную площадь спортивных и игровых площадок для детей за счет спортивных зон учебных заведений. Ограничение предельной (максимальной) высоты вновь возводимых зданий, строений, сооружений не более 21 метра на расстоянии 100 метров, 25 метров на расстоянии от 100 до 300 метров, на расстоянии от 300 до 500 метров от береговой линии Азовского моря

Изм.	Кол.уч	Лист	Недок	Подп.	Дата

02-20/152-2024-ППТ.ТЧ

Лист

Коммунальное обслуживание 3.1	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 кодами 3.1.1-3.1.2	1	10000	не подлежат установлению	3/18	50%	Минимальный отступ строений от красной линии или границ участка 5 метров. Минимальный отступ от границы земельного участка до объектов инженерной сети - 0,6 м, а также в соответствии с нормами СП. В существующей застройке отступ от красных линий, от границ земельного участка, примыкающей к улице (переулку, проезду) может быть сокращен с учетом линии застройки.
Предоставление коммунальных услуг 3.1.1	Размещение зданий и сооружений, обеспечивающих поставку воды, тепла, электричества, газа, отвод канализационных стоков, очистку и уборку объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, сооружений, необходимых для сбора и плавки снега)	1	10000	не подлежат установлению	2/18	50%	Минимальный отступ строений от красной линии или границ участка 5 метров. Минимальный отступ от границы земельного участка до объектов инженерной сети - 0,6 м, а также в соответствии с нормами СП. В существующей застройке отступ от красных линий, от границ земельного участка, примыкающей к улице (переулку, проезду) может быть сокращен с учетом линии застройки.
Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг 3.1.2	Размещение зданий, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг	100	10000	не подлежат установлению	3/18	50%	Минимальный отступ строений от красной линии или границ участка 5 метров. В существующей застройке отступ от красных линий, от границ земельного участка, примыкающей к улице (переулку, проезду) может быть сокращен с учетом линии застройки.
Дома социального обслуживания 3.2.1	Размещение зданий, предназначенных для размещения домов престарелых, домов ребенка, детских домов, пунктов ночлега для	125	10000	не подлежат установлению	5/18	50 %	Минимальный отступ строений от красной линии или границ участка 5 метров. В существующей застройке отступ от красных линий, от

	бездомных граждан; размещение объектов капитального строительства для временного размещения вынужденных переселенцев, лиц, признанных беженцами						границ земельного участка, примыкающей к улице (переулку, проезду) может быть сокращен с учетом линии застройки.
Оказание социальной помощи населению 3.2.2	Размещение зданий, предназначенных для служб психологической и бесплатной юридической помощи, социальных, пенсионных и иных служб (службы занятости населения, пункты питания малоимущих граждан), в которых осуществляется прием граждан по вопросам оказания социальной помощи и назначения социальных или пенсионных выплат, а также для размещения общественных некоммерческих организаций: некоммерческих фондов, благотворительных организаций, клубов по интересам	125	10000	не подлежат установлению	5/18	50 %	Минимальный отступ строений от красной линии или границ участка 5 метров. В существующей застройке отступ от красных линий, от границ земельного участка, примыкающей к улице (переулку, проезду) может быть сокращен с учетом линии застройки.
Оказание услуг связи 3.2.3	Размещение зданий, предназначенных для размещения пунктов оказания услуг почтовой, телеграфной, междугородней и международной телефонной связи	50	10000	не подлежат установлению	2/18	50 %	Минимальный отступ строений от красной линии или границ участка 5 метров. В существующей застройке отступ от красных линий, от границ земельного участка, примыкающей к улице (переулку, проезду) может быть сокращен с учетом линии застройки.
Амбулаторно-поликлиническое обслуживание 3.4.1	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам амбулаторно-поликлинической медицинской помощи (поликлиники, фельдшерские пункты, пункты здравоохранения, центры матери и ребенка, диагностические центры, молочные кухни, станции донорства крови, клинические лаборатории)	100	50000	не подлежат установлению	5/18	50 %	Минимальный отступ строений от красной линии или границ участка 5 метров.
Дошкольное, начальное и	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для просвещения, дошкольного, начального и среднего обще-	100	50000	не подлежат установлению	Максимальная этажность для	застройки участка – 50% - озелене-	Минимальный отступ строений от красной линии или границ участка- 10 метров. Отступ может быть сокращен по заданию на проектирование с уче-

среднее общее образо- вание 3.5.1	го 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)				до- школь- ных учре- ждений - 2 этажа для школ и началь- ного профес- сиональ- ного образо- вания -4 этажа прочие образо- ватель- ные учре- ждения по зада- нию на проекти- рование с учетом сложив- шейся застрой- ки	ние 30- 50%	том сложившейся застройки.
Объекты культур- но- досуго- вой дея- тельно- сти 3.6.1	Размещение зданий, пред- назначенных для размеще- ния музеев, выставочных залов, художественных га- лерей, домов культуры, библиотек, кинотеатров и кинозалов, театров, филар- моний, концертных залов, планетариев	1000	10000	не подле- жат уста- новлению	5/18	50 %	Минимальный отступ строений от красной линии или границ участка 5 метров. В существующей застройке отступ от красных линий, от границ земельного участка, примыкающей к улице (пере- улку, проезду) может быть сокращен с учетом линии за- стройки.
Площад- ки для занятий спортом 5.1.3	Размещение площадок для занятия спортом и физкуль- турой на открытом воздухе (физкультурные площадки, беговые дорожки, поля для спортивной игры)	100	10000	не подлежат установлению			В соответствии с проектной документацией. От окон жилых домов и обще- ственных зданий - на расстоя- нии 10 - 40 метров в зависимо- сти от шумовых характеристик.
Обеспе- чение внутрен- него пра- вопоряд- ка 8.3	Размещение объектов капи- тального строительства, необходимых для подготовки и поддержания в готовности органов внутренних дел, Росгвардии и спасательных служб, в которых существует	300	10000	не подле- жат уста- новлению	5/15	По проекту	Минимальный отступ строений от красной линии или границ участка 5 метров. В существующей застройке отступ от красных линий, от границ земельного участка,

						02-20/152-2024-ППТ.ТЧ	Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	№док	Подп.	Дата		

	военизированная служба; размещение объектов гражданской обороны, за исключением объектов гражданской обороны, являющихся частями производственных зданий						примыкающей к улице (переулку, проезду) может быть сокращен с учетом линии застройки.
Историко-культурная деятельность 9.3	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	не подлежат установлению					
Земельные участки (территории) общего пользования 12.0	Земельные участки общего пользования. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 12.0.1 - 12.0.2	не подлежат установлению					
Улично-дорожная сеть 12.0.1	Размещение объектов улично-дорожной сети: автомобильных дорог, трамвайных путей и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, бульваров, площадей, проездов, велодорожек и объектов велотранспортной и инженерной инфраструктуры; размещение придорожных стоянок (парковок) транспортных средств в границах городских улиц и дорог, за исключением предусмотрен-	не подлежат установлению					

							квартир. При проектировании многоквартирных жилых домов не допускается сокращать расчетную площадь спортивных и игровых площадок для детей за счет спортивных зон учебных заведений. Минимальный процент озеленения – 15% Ограничение предельной (максимальной) высоты вновь возводимых зданий, строений, сооружений не более 21 метра на расстоянии 100 метров, 25 метров на расстоянии от 100 до 300 метров, 30 метров на расстоянии от 300 до 500 метров от береговой линии Азовского моря.
Хранение авто-транспорта 2.7.1	Размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения автотранспорта, в том числе с разделением на машино-места, за исключением гаражей, размещение которых предусмотрено содержанием видов разрешенного использования с кодами 2.7.2, 4.9	24	10000	не подлежат установлению	1/5	80%	1
Размещение гаражей для собственных нужд 2.7.2	Размещение для собственных нужд отдельно стоящих гаражей и (или) гаражей, блокированных общими стенами с другими гаражами в одном ряду, имеющих общие с ними крышу, фундамент и коммуникации	24	10000	не подлежат установлению	1/5	80%	1
Бытовое обслуживание 3.3	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, химчистки, похоронные бюро)	300	10000	не подлежат установлению	5/18	50 %	Минимальный отступ строений от красной линии или границ участка 5 метров. В существующей застройке отступ от красных линий, от границ земельного участка, примыкающей к улице (переулку, проезду) может быть сокращен с учетом линии застройки.
Осуществление рели-	Размещение зданий и сооружений, предназначенных для совершения религиоз-	300	2800	не подлежат уста-	4/30	50 %	Минимальный отступ строений от красной линии или границ

гиозных обрядов 3.7.1	ных обрядов и церемоний (в том числе церкви, соборы, храмы, часовни, мечети, молельные дома, синагоги)			новлению			участка 5 метров. В существующей застройке отступ от красных линий, от границ земельного участка, примыкающей к улице (переулку, проезду) может быть сокращен с учетом линии застройки.
Религиозное управление и образование 3.7.2	Размещение зданий, предназначенных для постоянного местонахождения духовных лиц, паломников и послушников в связи с осуществлением ими религиозной службы, а также для осуществления благотворительной и религиозной образовательной деятельности (монастыри, скиты, дома священнослужителей, воскресные и религиозные школы, семинарии, духовные училища)	300	2800	не подлежат установлению	3/30	50 %	Минимальный отступ строений от красной линии или границ участка 5 метров. В существующей застройке отступ от красных линий, от границ земельного участка, примыкающей к улице (переулку, проезду) может быть сокращен с учетом линии застройки.
Амбулаторное ветеринарное обслуживание 3.10.1	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания ветеринарных услуг без содержания животных	200	10000	не подлежат установлению	5/18	50%	Минимальный отступ строений от красной линии или границ участка 5 метров. В существующей застройке отступ от красных линий, от границ земельного участка, примыкающей к улице (переулку, проезду) может быть сокращен с учетом линии застройки.
Деловое управление 4.1	Размещение объектов капитального строительства с целью: размещения объектов управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент их совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности)	300	10000	не подлежат установлению	5/18	50%	Минимальный отступ строений от красной линии или границ участка 5 метров. В существующей застройке отступ от красных линий, от границ земельного участка, примыкающей к улице (переулку, проезду) может быть сокращен с учетом линии застройки.
Рынки 4.3	Размещение объектов капитального строительства, сооружений, предназначенных для организации постоянной или временной тор-	100	15000	не подлежат установлению	-/12	60 %	Минимальный отступ строений от красной линии или границ участка 5 метров

						02-20/152-2024-ППТ.ТЧ	Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	№док	Подп.	Дата		

	говли (ярмарка, рынок, базар), с учетом того, что каждое из торговых мест не располагает торговой площадью более 200 кв.м: размещение гаражей и (или) стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей рынка						
Магазины 4.4	Размещение объектов капитального строительства, сооружений, предназначенных для организации постоянной или временной торговли (ярмарка, рынок, базар), с учетом того, что каждое из торговых мест не располагает торговой площадью более 200 кв.м: размещение гаражей и (или) стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей рынка	300	10000	не подлежат установлению	5/18	50%	Минимальный отступ строений от красной линии или границ участка 5 метров. В существующей застройке отступ от красных линий, от границ земельного участка, примыкающей к улице (переулку, проезду) может быть сокращен с учетом линии застройки.
Банковская и страховая деятельность 4.5	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения организаций, оказывающих банковские и страховые услуги	1000	10000	не подлежат установлению	5/18	50%	Минимальный отступ строений от красной линии или границ участка 5 метров. В существующей застройке отступ от красных линий, от границ земельного участка, примыкающей к улице (переулку, проезду) может быть сокращен с учетом линии застройки.
Общественное питание 4.6	Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары)	300	10000	не подлежат установлению	5/18	50 %	Минимальный отступ строений от красной линии или границ участка 5 метров. В существующей застройке отступ от красных линий, от границ земельного участка, примыкающей к улице (переулку, проезду) может быть сокращен с учетом линии застройки.
Гостиничное обслуживание 4.7	Размещение гостиниц	1000	10000	не подлежат установлению	5/20	50%	Минимальный отступ строений от красной линии или границ участка 5 метров. В существующей застройке отступ от красных линий, от границы земельного участка, примыкающей к улице (переулку, проезду) может быть сокращен с учетом линии за

						02-20/152-2024-ППТ.ТЧ	Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	№док	Подп.	Дата		

							стройки. Минимальные противопожарные расстояния между зданиями (а также между крайними строениями и группами строений на приквартирных участках) принимать в соответствии с действующими нормативами градостроительного проектирования. Блокировка зданий, а также хозяйственных построек на смежных земельных участках допускается по взаимному согласию домовладельцев при реконструкции и новом строительстве с учетом противопожарных требований.
Служебные гаражи 4.9	Размещение постоянных или временных гаражей, стоянок для хранения служебного автотранспорта, используемого в целях осуществления видов деятельности, предусмотренных видами разрешенного использования с кодами 3.0, 4.0, а также для стоянки и хранения транспортных средств общего пользования, в том числе в депо	150	7500	не подлежат установлению	1/5	80 %	Минимальный отступ строений от красной линии или границ участка 5 метров.
Туристическое обслуживание 5.2.1	Размещение пансионатов, гостиниц, кемпингов, домов отдыха, не оказывающих услуги по лечению; размещение детских лагерей	1000	100000	не подлежат установлению	5/20	для туристических гостиниц – 60 %; для пансионатов – 30%	Здания, строения, сооружения должны отстоять от границы земельного участка, отделяющего его от территории общего пользования (улицы), не менее чем на 5,0 м, проездов - не менее чем на 3,0 м. В существующей застройке отступ от красных линий, от границ земельного участка, примыкающей к улице (переулку, проезду) может быть сокращен с учетом линии застройки.

Вспомогательные виды разрешенного использования не подлежат установлению.

Лист

ния организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг 3.1.2	лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг			новлению			участка 5 метров. В существующей застройке отступ от красных линий, от границ земельного участка, примыкающей к улице (переулку, проезду) может быть сокращен с учетом линии застройки.
Оказание услуг связи 3.2.3	Размещение зданий, предназначенных для размещения пунктов оказания услуг почтовой, телеграфной, междугородней и международной телефонной связи	50	10000	не подлежат установлению	2/18	50 %	Минимальный отступ строений от красной линии или границ участка 5 метров. В существующей застройке отступ от красных линий, от границ земельного участка, примыкающей к улице (переулку, проезду) может быть сокращен с учетом линии застройки.
Бытовое обслуживание 3.3	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, химчистки, похоронные бюро)	300	10000	не подлежат установлению	5/18	50 %	Минимальный отступ строений от красной линии или границ участка 5 метров. В существующей застройке отступ от красных линий, от границ земельного участка, примыкающей к улице (переулку, проезду) может быть сокращен с учетом линии застройки.
Амбулаторно-поликлиническое обслуживание 3.4.1	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам амбулаторно-поликлинической медицинской помощи (поликлиники, фельдшерские пункты, пункты здравоохранения, центры матери и ребенка, диагностические центры, молочные кухни, станции донорства крови, клинические лаборатории)	100	50000	не подлежат установлению	5/18	50 %	Минимальный отступ строений от красной линии или границ участка 5 метров.
Стационарное медицинское обслуживание 3.4.2	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам медицинской помощи в стационарах (больницы, родильные дома, диспансеры, научно-медицинские учреждения и прочие объекты, обеспечи-	1000	50000	не подлежат установлению	5/18	50 %	Минимальный отступ строений от красной линии или границ участка 5 метров.

	вающие оказание услуги по лечению в стационаре); размещение станций скорой помощи; размещение площадок санитарной авиации						
Дошкольное, начальное и среднее общее образование 3.5.1	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для просвещения, дошкольного, начального и среднего общего образования (детские ясли, детские сады, школы, лицеи, гимназии, художественные, музыкальные школы, образовательные кружки и иные организации, осуществляющие деятельность по воспитанию, образованию и просвещению, в том числе зданий, спортивных сооружений, предназначенных для занятия обучающихся физической культурой и спортом)	100	50000	не подлежат установлению	Максимальная этажность для дошкольных учреждений - 2 этажа для школ и начального профессионального образования - 4 этажа прочие образовательные учреждения по заданию на проектирование с учетом сложившейся застройки	застройки участка – 50% - озеленение 30-50%	Минимальный отступ строений от красной линии или границ участка - 10 метров. Отступ может быть сокращен по заданию на проектирование с учетом сложившейся застройки.
Среднее и высшее профессиональное образование 3.5.2	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, осу-	1000	50000	не подлежат установлению	по заданию на проектирование с учетом сложившейся застройки	застройки участка – 50% - озеленение 30-50%	По заданию на проектирование с учетом сложившейся застройки

Религиозное управление и образование 3.7.2	Размещение зданий, предназначенных для постоянного местонахождения духовных лиц, паломников и послушников в связи с осуществлением ими религиозной службы, а также для осуществления благотворительной и религиозной образовательной деятельности (монастыри, скиты, дома священнослужителей, воскресные и религиозные школы, семинарии, духовные училища)	300	2800	не подлежат установлению	3/30	50 %	Минимальный отступ строений от красной линии или границ участка 5 метров. В существующей застройке отступ от красных линий, от границ земельного участка, примыкающей к улице (перулку, проезду) может быть сокращен с учетом линии застройки.
Общественное управление 3.8	Размещение зданий, предназначенных для размещения органов и организаций общественного управления. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.8.1-3.8.2	1000	10000	не подлежат установлению	5/20	50 %	Минимальный отступ строений от красной линии или границ участка 5 метров. В существующей застройке отступ от красных линий, от границ земельного участка, примыкающей к улице (перулку, проезду) может быть сокращен с учетом линии застройки.
Государственное управление 3.8.1	Размещение зданий, предназначенных для размещения государственных органов, государственного пенсионного фонда, органов местного самоуправления, судов, а также организаций, непосредственно обеспечивающих их деятельность или оказывающих государственные и (или) муниципальные услуги	1000	10000	не подлежат установлению	5/20	50%	Минимальный отступ строений от красной линии или границ участка 5 метров. В существующей застройке отступ от красных линий, от границ земельного участка, примыкающей к улице (перулку, проезду) может быть сокращен с учетом линии застройки.
Обеспечение научной деятельности 3.9	Размещение зданий и сооружений для обеспечения научной деятельности. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.9.1 - 3.9.3	1000	10000	не подлежат установлению	5/18	50 %	Минимальный отступ строений от красной линии или границ участка 5 метров.
Обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для наблюдений за физическими и химическими процессами, происходящими в окружающей среде, определения ее гидрометеорологических,	1000	10000	не подлежат установлению	5/18	60 %	Минимальный отступ строений от красной линии или границ участка 3 метра.

						02-20/152-2024-ППТ.ТЧ	Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	№док	Подп.	Дата		

смежных с ней областях 3.9.1	агрометеорологических и гелиогеофизических характеристик, уровня загрязнения атмосферного воздуха, почв, водных объектов, в том числе по гидробиологическим показателям, и околоземного - космического пространства, зданий и сооружений, используемых в области гидрометеорологии и смежных с ней областях (доплеровские метеорологические радиолокаторы, гидрологические посты и другие)						
Проведение научных исследований 3.9.2	Размещение зданий и сооружений, предназначенных для проведения научных изысканий, исследований и разработок (научно-исследовательские и проектные институты, научные центры, инновационные центры, государственные академии наук, опытно-конструкторские центры, в том числе отраслевые)	1000	10000	не подлежат установлению	5/18	50 %	Минимальный отступ строений от красной линии или границ участка 5 метров
Проведение научных испытаний 3.9.3	Размещение зданий и сооружений для проведения изысканий, испытаний опытных промышленных образцов, для размещения организаций, осуществляющих научные изыскания, исследования и разработки, научные и селекционные работы, ведение сельского и лесного хозяйства для получения ценных с научной точки зрения образцов растительного и животного мира	1000	10000	не подлежат установлению	5/18	50 %	Минимальный отступ строений от красной линии или границ участка 5 метров
Амбулаторное ветеринарное обслуживание 3.10.1	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания ветеринарных услуг без содержания животных	200	10000	не подлежат установлению	5/18	50%	Минимальный отступ строений от красной линии или границ участка 5 метров
Приюты для животных 3.10.2	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания ветеринарных услуг в стационаре; размещение объектов капи-	300	10000	не подлежат установлению	2/7	60%	Минимальный отступ строений от красной линии или границ участка 5 метров

	тального строительства, предназначенных для содержания, разведения животных, не являющихся сельскохозяйственными, под надзором человека, оказания услуг по содержанию и лечению бездомных животных; размещение объектов капитального строительства, предназначенных для организации гостиниц для животных						
Деловое управление 4.1	Размещение объектов капитального строительства с целью: размещения объектов управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент их совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности)	300	10000	не подлежат установлению	5/18	50 %	Минимальный отступ строений от красной линии или границ участка 5 метров. В существующей застройке отступ от красных линий, от границ земельного участка, примыкающей к улице (перулку, проезду) может быть сокращен с учетом линии застройки.
Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы) 4.2	Размещение объектов капитального строительства, общей площадью свыше 5000 кв.м с целью размещения одной или нескольких организаций, осуществляющих продажу товаров, и (или) оказание услуг в соответствии с содержанием видов разрешенного использования с кодами 4.5, 4.6, 4.8-4.8.2; размещение гаражей и (или) стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей торгового центра	5000	50000	не подлежат установлению	3/12	60 %	Минимальный отступ строений от красной линии или границ участка 5 метров.
Рынки 4.3	Размещение объектов капитального строительства, сооружений, предназначенных для организации постоянной или временной торговли (ярмарка, рынок, базар), с учетом того, что каждое из торговых мест не располагает торговой пло-	100	15000	не подлежат установлению	3/12	60 %	Минимальный отступ строений от красной линии или границ участка 5 метров

Изм.	Кол.уч	Лист	Недок	Подп.	Дата

02-20/152-2024-ППТ.ТЧ

Лист

	щадью более 200 кв.м: размещение гаражей и (или) стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей рынка						
Магазины 4.4	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м	300	10000	не подлежат установлению	3/18	50 %	Минимальный отступ строений от красной линии или границ участка 5 метров. В существующей застройке отступ от красных линий, от границ земельного участка, примыкающей к улице (перулку, проезду) может быть сокращен с учетом линии застройки.
Банковская и страховая деятельность 4.5	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения организаций, оказывающих банковские и страховые	1000	10000	не подлежат установлению	5/18	50 %	Минимальный отступ строений от красной линии или границ участка 5 метров. В существующей застройке отступ от красных линий, от границ земельного участка, примыкающей к улице (перулку, проезду) может быть сокращен с учетом линии застройки.
Общественное питание 4.6	Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары)	300	10000	не подлежат установлению	5/18	50 %	Минимальный отступ строений от красной линии или границ участка 5 метров. В существующей застройке отступ от красных линий, от границ земельного участка, примыкающей к улице (перулку, проезду) может быть сокращен с учетом линии застройки.
Гостиничное обслуживание 4.7	Размещение гостиниц	1000	10000	не подлежат установлению	5/20	50 %	Минимальный отступ строений от красной линии или границ участка 5 метров. В существующей застройке отступ от красных линий, от границы земельного участка, примыкающей к улице (перулку, проезду) может быть сокращен с учетом линии застройки. Минимальные противопожарные расстояния между зданиями (а также между крайними строениями и группами строений на приквартирных участках) принимать в соответствии

						02-20/152-2024-ППТ.ТЧ	Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	№док	Подп.	Дата		

							с действующими нормативами градостроительного проектирования. Блокировка зданий, а также хозяйственных построек на смежных земельных участках допускается по взаимному согласию домовладельцев при реконструкции и новом строительстве с учетом противопожарных требований.
Развлечение 4.8	Размещение зданий и сооружений, предназначенных для развлечения. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 4.8.1 - 4.8.3	4000	50000	не подлежат установлению	5/12	60 %	Минимальный отступ строений от красной линии или границ участка 5 метров. В существующей застройке отступ от красных линий, от границ земельного участка, примыкающей к улице (переулку, проезду) может быть сокращен с учетом линии застройки.
Развлекательные мероприятия 4.8.1	Размещение зданий и сооружений, предназначенных для организации развлекательных мероприятий, путешествий, для размещения дискотек и танцевальных площадок, ночных клубов, аквапарков, боулинга, аттракционов и т.п., игровых автоматов (кроме игрового оборудования, используемого для проведения азартных игр), игровых площадок	4000	50000	не подлежат установлению	5/12	60 %	Минимальный отступ строений от красной линии или границ участка 5 метров. В существующей застройке отступ от красных линий, от границ земельного участка, примыкающей к улице (переулку, проезду) может быть сокращен с учетом линии застройки.
Стоянка транспортных средств 4.9.2	Размещение стоянок (парковок) легковых автомобилей и других мототранспортных средств, в том числе мотоциклов, мотороллеров, мотоциклов, мопедов, скутеров, за исключением встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных стоянок	500	5000	не подлежат установлению			В соответствии с нормативами градостроительного проектирования.
Выставочно-ярмарочная деятельность 4.10	Размещение объектов капитального строительства, сооружений, предназначенных для осуществления выставочно-ярмарочной и конгрессной деятельности, включая деятельность, необходимую для обслуживания указанных мероприятий (застройка экспозиционной площади, организация пита-	5000	50000	не подлежат установлению	3/12	60%	Минимальный отступ строений от красной линии или границ участка 5 метров. В существующей застройке отступ от красных линий, от границ земельного участка, примыкающей к улице (переулку, проезду) может быть сокращен с учетом линии застройки.

						02-20/152-2024-ППТ.ТЧ	Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	№док	Подп.	Дата		

Лист

	данской обороны, за исключением объектов гражданской обороны, являющихся частями производственных зданий						сокращен с учетом линии застройки.
Обеспечение деятельности по исполнению наказаний 8.4	Размещение объектов капитального строительства для создания мест лишения свободы (следственные изоляторы, тюрьмы, поселения)	По проекту		не подлежат установлению	5/15	По проекту	Минимальный отступ строений от красной линии или границ участка 5 метров
Санаторная деятельность 9.2.1	Размещение санаториев, профилакториев, бальнеологических лечебниц, грязелечебниц, обеспечивающих оказание услуги по лечению и оздоровлению населения; обустройство лечебно-оздоровительных местностей (пляжи, бьюеты, места добычи целебной грязи); размещение лечебно-оздоровительных лагерей	5000	100000	не подлежат установлению	5/максимальная высота зданий 30 м, в соответствии с заданием на проектирование для территорий расположенных на расстоянии не менее 500 метров от моря	40 %	Минимальный отступ строений от красной линии или границ участка 5 метров с учетом соблюдения технических регламентов
Историко-культурная деятельность 9.3	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, действующих военных и гражданских захоронений, объектов культурного наследия, хозяйственная деятельность, являющаяся историческим промыслом или ремеслом, а также хозяйственная деятельность, обеспечивающая познавательный	не подлежат установлению					

	туризм	
Земельные участки (территории) общего пользования 12.0	Земельные участки общего пользования. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 12.0.1 - 12.0.2	не подлежат установлению
Улично-дорожная сеть 12.0.1	Размещение объектов улично-дорожной сети: автомобильных дорог, трамвайных путей и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, бульваров, площадей, проездов, велодорожек и объектов велотранспортной и инженерной инфраструктуры; 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 установлению
Благоустройство территории 12.0.2	Размещение декоративных, технических, планировочных, конструктивных устройств, элементов озеленения, различных видов оборудования и оформления, малых архитектурных форм, некапитальных стационарных строений и сооружений, информационных щитов и указателей, применяемых как составные части благоустройства территории, общественных туалетов	не подлежат установлению

Условно разрешенные виды использования						
Наименование и код ВРИ	Описание ВРИ	Предельные размеры земельных участков		Предельное количество этажей. Предельная высота.	Максимальный процент застройки в границах земель-	Min отступы от границ земельного участка (м.), Иные предельные параметры
		Площадь (кв. м.)				
		min	max	min / max		

					(эт./м.)	ного участка	
Мало-этажная многоквартирная жилая застройка 2.1.1	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	1000	15000	минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 12 м;	4 этажа (включая мансардный)/20 м; для вспомогательных строений – до 2-х этажей; для гаражей – 1 этаж; для вспомогательных строений – не более 7 м., для гаражей – не более 6 м.	60 %	Минимальный отступ от красной линии улиц или границ участка до жилого дома — 5,0 м; для вспомогательных строений от границ участка –1,0 м. Бытовые разрывы между длинными сторонами секционных жилых зданий высотой 2 - 3 этажа должны быть не менее 15 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. Минимальный процент озеленения – 15% Минимальные противопожарные расстояния между зданиями (а также между крайними строениями и группами строений на приквартирных участках) принимать в соответствии с действующими нормативами градостроительного проектирования. При проектировании многоквартирных домов в границах отведенного земельного участка следует предусматривать места для хранения и парковки автомобилей из расчета одно машино-место на 80 кв. м площади квартир. Блокировка жилых домов, а также хозяйственных построек на смежных земельных участках допускается по взаимному согласию домовладельцев при реконструкции и новом строительстве с учетом противопожарных требований.
Блокированная жилая застройка 2.3	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; разведе-	800,0 кв.м., но при разделении под отдельные блок - секции завер-	2500	Не менее 6 метров для 1 блока по стороне, примыкающей к территории обще-	3/20 для вспомогательных строений –2;	60%	Минимальный отступ от красной линии улиц до жилого дома – 5,0 м. Минимальное расстояние от границы земельного участка: до жилого дома – 3,0 м, за исключением блокировки жи-

							При проектировании многоквартирных жилых домов не допускается сокращать расчетную площадь спортивных и игровых площадок для детей за счет спортивных зон учебных заведений. При проектировании многоквартирных домов в границах отведенного земельного участка следует предусматривать места для хранения и парковки автомобилей из расчета одно машино-место на 80 кв. м площади квартир. Ограничение предельной (максимальной) высоты вновь возводимых зданий, строений, сооружений не более 21 метра на расстоянии 100 метров, 25 метров на расстоянии от 100 до 300 метров, на расстоянии от 300 до 500 метров от береговой линии Азовского моря
Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) 2.6	Размещение многоквартирных домов этажностью девять этажей и выше; благоустройство и озеленение придомовых территорий; обустройство спортивных и детских площадок, и площадок для отдыха; размещение подземных гаражей и автостоянок, размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома в отдельных помещениях дома, если площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 15% от общей площади дома	3000	1000000	не подлежат установлению	12/36* * - не выше 9-ти этажей при комплексном развитии территории. Для вспомогательных строений – до 2 этажей, для гаражей – до 1.	30 %	Минимальный отступ от красной линии улиц или границ участка до многоэтажного жилого дома – 5,0 м. Минимальный отступ от границ земельных для вспомогательных строений – 1,0 м. Расстояния между домами внутри квартала принимаются в соответствии с нормативами противопожарной безопасности и нормативами инсоляции. Строительство и реконструкция жилых домов не допускается если объекты не обеспечены объектами социальной, транспортной и инженерной инфраструктурой, а так же коммунальными и энергетическими ресурсами. Наземные стоянки и парковки не допускается размещать вдоль улиц, ограничивающих жилые комплексы, кварталы, микрорайоны, за счет сужения проезжей части этих улиц, пешеходных проходов и тротуаров. При проектировании много-

							квартирных домов в границах отведенного земельного участка следует предусматривать места для хранения и парковки автомобилей из расчета одно машино-место на 80 кв. м площади квартир. При проектировании многоквартирных жилых домов не допускается сокращать расчетную площадь спортивных и игровых площадок для детей за счет спортивных зон учебных заведений. Минимальный процент озеленения – 15% Ограничение предельной (максимальной) высоты вновь возводимых зданий, строений, сооружений не более 21 метра на расстоянии 100 метров, 25 метров на расстоянии от 100 до 300 метров, 30 метров на расстоянии от 300 до 500 метров от береговой линии Азовского моря.
Хранение авто-транспорта 2.7.1	Размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения автотранспорта, в том числе с разделением на машино-места, за исключением гаражей, размещение которых предусмотрено содержанием видов разрешенного использования с кодами 2.7.2, 4.9	24	10000	не подлежат установлению	1/5	80%	1
Размещение гаражей для собственных нужд 2.7.2	Размещение для собственных нужд отдельно стоящих гаражей и (или) гаражей, блокированных общими стенами с другими гаражами в одном ряду, имеющих общие с ними крышу, фундамент и коммуникации	24	10000	не подлежат установлению	1/5	80%	1
Служебные гаражи 4.9	Размещение постоянных или временных гаражей, стоянок для хранения служебного автотранспорта, используемого в целях осуществления видов деятельности, предусмотренных видами разрешенного использования с	150	7500	не подлежат установлению	1/5	80 %	Минимальный отступ строений от красной линии или границ участка 5 метров.

Лист

ния 3.2.1	домов, пунктов ночлега для бездомных граждан; размещение объектов капитального строительства для временного размещения вынужденных переселенцев, лиц, признанных беженцами						отступ от красных линий, от границ земельного участка, примыкающей к улице (переулку, проезду) может быть сокращен с учетом линии застройки.
Оказание социальной помощи населению 3.2.2	Размещение зданий, предназначенных для служб психологической и бесплатной юридической помощи, социальных, пенсионных и иных служб (службы занятости населения, пункты питания малоимущих граждан), в которых осуществляется прием граждан по вопросам оказания социальной помощи и назначения социальных или пенсионных выплат, а также для размещения общественных некоммерческих организаций: некоммерческих фондов, благотворительных организаций, клубов по интересам	125	10000	не подлежат установлению	5/18	50 %	Минимальный отступ строений от красной линии или границ участка 5 метров. В существующей застройке отступ от красных линий, от границ земельного участка, примыкающей к улице (переулку, проезду) может быть сокращен с учетом линии застройки.
Оказание услуг связи 3.2.3	Размещение зданий, предназначенных для размещения пунктов оказания услуг почтовой, телеграфной, междугородней и международной телефонной связи	50	10000	не подлежат установлению	2/18	50 %	Минимальный отступ строений от красной линии или границ участка 5 метров. В существующей застройке отступ от красных линий, от границ земельного участка, примыкающей к улице (переулку, проезду) может быть сокращен с учетом линии застройки.
Общественные 3.2.4	Размещение зданий, предназначенных для размещения общежитий, предназначенных для проживания граждан на время их работы, службы или обучения, за исключением зданий, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с кодом 4.7	1000	10000	не подлежат установлению	5/18	50 %	Минимальный отступ строений от красной линии или границ участка 5 метров.
Бытовое обслуживание 3.3	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта,	300	10000	не подлежат установлению	5/18	50 %	Минимальный отступ строений от красной линии или границ участка 5 метров. В существующей застройке отступ от красных линий, от границ земельного участка,

	ателье, бани, парикмахерские, прачечные, химчистки, похоронные бюро)						примыкающей к улице (переулку, проезду) может быть сокращен с учетом линии застройки.
Амбулаторно-поликлиническое обслуживание 3.4.1	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам амбулаторно-поликлинической медицинской помощи (поликлиники, фельдшерские пункты, пункты здравоохранения, центры матери и ребенка, диагностические центры, молочные кухни, станции донорства крови, клинические лаборатории)	100	50000	не подлежат установлению	5/18	50 %	Минимальный отступ строений от красной линии или границ участка 5 метров
Стационарное медицинское обслуживание 3.4.2	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам медицинской помощи в стационарах (больницы, родильные дома, диспансеры, научно-медицинские учреждения и прочие объекты, обеспечивающие оказание услуги по лечению в стационаре); размещение станций скорой помощи; размещение площадок санитарной авиации	1000	50000	не подлежат установлению	5/18	50 %	Минимальный отступ строений от красной линии или границ участка 5 метров.
Дошкольное, начальное и среднее общее образование 3.5.1	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для просвещения, дошкольного, начального и среднего общего образования (детские ясли, детские сады, школы, лицеи, гимназии, художественные, музыкальные школы, образовательные кружки и иные организации, осуществляющие деятельность по воспитанию, образованию и просвещению, в том числе зданий, спортивных сооружений, предназначенных для занятия обучающихся физической культурой и спортом)	100	50000	не подлежат установлению	Максимальная этажность для дошкольных учреждений - 2 этажа для школ и начального профессионального образования - 4 этажа	застройки участка – 50% - озеленение 30-50%	Минимальный отступ строений от красной линии или границ участка - 10 метров. Отступ может быть сокращен по заданию на проектирование с учетом сложившейся застройки.

						02-20/152-2024-ППТ.ТЧ	Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	№док	Подп.	Дата		

					прочие образовательные учреждения по заданию на проектирование с учетом сложившейся застройки		
Среднее и высшее профессиональное образование 3.5.2	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	1000	50000	не подлежат установлению	по заданию на проектирование с учетом сложившейся застройки	застройки участка – 50% - озеленение 30-50%	По заданию на проектирование с учетом сложившейся застройки
Осуществление религиозных обрядов 3.7.1	Размещение зданий и сооружений, предназначенных для совершения религиозных обрядов и церемоний (в том числе церкви, соборы, храмы, часовни, мечети, молельные дома, синагоги)	300	2800	не подлежат установлению	4/30	50 %	Минимальный отступ строений от красной линии или границ участка 5 метров. В существующей застройке отступ от красных линий, от границ земельного участка, примыкающей к улице (перулку, проезду) может быть сокращен с учетом линии застройки.
Религиозное управление и образование 3.7.2	Размещение зданий, предназначенных для постоянного местонахождения духовных лиц, паломников и послушников в связи с осуществлением ими религиозной службы, а также для осуществления благотвори-	300	2800	не подлежат установлению	3/30	50 %	Минимальный отступ строений от красной линии или границ участка 5 метров. В существующей застройке отступ от красных линий, от границ земельного участка, примыкающей к улице (пере-

	тельной и религиозной образовательной деятельности (монастыри, скиты, дома священнослужителей, воскресные и религиозные школы, семинарии, духовные училища)						улку, проезду) может быть сокращен с учетом линии застройки.
Государственное управление 3.8.1	Размещение зданий, предназначенных для размещения государственных органов, государственного пенсионного фонда, органов местного самоуправления, судов, а также организаций, непосредственно обеспечивающих их деятельность или оказывающих государственные и (или) муниципальные услуги	1000	10000	не подлежат установлению	5/20	50%	Минимальный отступ строений от красной линии или границ участка 5 метров. В существующей застройке отступ от красных линий, от границ земельного участка, примыкающей к улице (переулку, проезду) может быть сокращен с учетом линии застройки.
Обеспечение научной деятельности 3.9	Размещение зданий и сооружений для обеспечения научной деятельности. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.9.1 - 3.9.3	1000	10000	не подлежат установлению	5/18	50 %	Минимальный отступ строений от красной линии или границ участка 5 метров
Обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях 3.9.1	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для наблюдений за физическими и химическими процессами, происходящими в окружающей среде, определения ее гидрометеорологических, агрометеорологических и гелиогеофизических характеристик, уровня загрязнения атмосферного воздуха, почв, водных объектов, в том числе по гидробиологическим показателям, и околоземного - космического пространства, зданий и сооружений, используемых в области гидрометеорологии и смежных с ней областях (доплеровские метеорологические радиолокаторы, гидрологические посты и другие)	1000	10000	не подлежат установлению	5/18	60 %	Минимальный отступ строений от красной линии или границ участка 3 метра.
Проведение научных исследований	Размещение зданий и сооружений, предназначенных для проведения научных изысканий, исследований и разработок (научно-	1000	10000	не подлежат установлению	5/18	50 %	Минимальный отступ строений от красной линии или границ участка 5 метров.

ний 3.9.2	исследовательские и проектные институты, научные центры, инновационные центры, государственные академии наук, опытно-конструкторские центры, в том числе отраслевые)						
Проведение научных испытаний 3.9.3	Размещение зданий и сооружений для проведения изысканий, испытаний опытных промышленных образцов, для размещения организаций, осуществляющих научные изыскания, исследования и разработки, научные и селекционные работы, ведение сельского и лесного хозяйства для получения ценных с научной точки зрения образцов растительного и животного мира	1000	10000	не подлежат установлению	5/18	50 %	Минимальный отступ строений от красной линии или границ участка 5 метров.
Амбулаторное ветеринарное обслуживание 3.10.1	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания ветеринарных услуг без содержания животных	200	10000	не подлежат установлению	5/18	50%	Минимальный отступ строений от красной линии или границ участка 5 метров. В существующей застройке отступ от красных линий, от границ земельного участка, примыкающей к улице (перулку, проезду) может быть сокращен с учетом линии застройки.
Деловое управление 4.1	Размещение объектов капитального строительства с целью: размещения объектов управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент их совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности)	300	10000	не подлежат установлению	5/18	50%	В существующей застройке отступ от красных линий, от границ земельного участка, примыкающей к улице (перулку, проезду) может быть сокращен с учетом линии застройки.
Банковская и страховая дея-	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения организаций, ока-	1000	10000	не подлежат установлению	5/18	50 %	Минимальный отступ строений от красной линии или границ участка 5 метров. В существующей застройке

те- ль- ность 4.5	зываются банковские и страховые						отступ от красных линий, от границ земельного участка, примыкающей к улице (переулку, проезду) может быть сокращен с учетом линии застройки.
Земель- ные участки (террито- рии) об- щего пользо- вания 12.0	Земельные участки общего пользования. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 12.0.1 - 12.0.2	не подлежат установлению					
Улично- дорожная сеть 12.0.1	Размещение объектов улично-дорожной сети: автомобильных дорог, трамвайных путей и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, бульваров, площадей, проездов, велодорожек и объектов велотранспортной и инженерной инфраструктуры; 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 установлению					
Благо- устрой- ство тер- ритории 12.0.2	Размещение декоративных, технических, планировочных, конструктивных устройств, элементов озеленения, различных видов оборудования и оформления, малых архитектурных форм, некапитальных стационарных строений и сооружений, информационных щитов и указателей, применяемых как составные части благоустройства территории, общественных туалетов	не подлежат установлению					

Условно разрешенные виды использования						
Наименование и	Описание ВРИ	Предельные размеры земельных участков	Пре-дельное	Макси-мальный	Min отступы от границ земельного участка (м.),	

код ВРИ		Площадь (кв. м.)		Размер (м.)	количество этажей. Предельная высота. (эт./м.)	процент застройки в границах земельного участка	Иные предельные параметры
		min	max	min / max			
Мало-этажная многоквартирная жилая застройка 2.1.1	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	1000	15000	минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 12 м;	4 этажа (включая мансардный)/20 м; для вспомогательных строений – до 2-х этажей; для гаражей – 1 этаж; для вспомогательных строений – не более 7 м., для гаражей – не более 6 м.	60 %	Минимальный отступ от красной линии улиц или границ участка до жилого дома — 5,0 м; для вспомогательных строений от границ участка –1,0 м. Бытовые разрывы между длинными сторонами секционных жилых зданий высотой 2 - 3 этажа должны быть не менее 15 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. Минимальный процент озеленения – 15% Минимальные противопожарные расстояния между зданиями (а также между крайними строениями и группами строений на приквартирных участках) принимать в соответствии с действующими нормативами градостроительного проектирования. При проектировании многоквартирных домов в границах отведенного земельного участка следует предусматривать места для хранения и парковки автомобилей из расчета одно машино-место на 80 кв. м площади квартир. Блокировка жилых домов, а также хозяйственных построек на смежных земельных участках допускается по взаимному согласию домовладельцев при реконструкции и новом строительстве с учетом противопожарных требований.
Блокируемая жилая застройка	Размещение жилого дома, блокированного с другим жилым домом (другими жилыми домами) в одном ряду	800,0 кв.м., но при разде-	2500	Не менее 6 метров для 1 блока по	3/20 для вспомо-	60%	Минимальный отступ от красной линии улиц до жилого дома – 5,0 м.

2.3	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	лении под отдельные блок - секции завершенные строительством минимальная площадь составляет - 200,0		стороне, примыкающей к территории общего пользования	гательных строений –2; для гаражей – 1 этаж.		Минимальное расстояние от границы земельного участка: до жилого дома – 3,0 м, за исключением блокировки жилых домов, в таких случаях блокированные дома располагаются по границе общей стеной (без проемов) с отступом 0 м. для вспомогательных строений –1,0 м. Количество блоков – не более 10 Блокировка хозяйственных построек на смежных земельных участках допускается по взаимному согласию домовладельцев при реконструкции и новом строительстве с учетом противопожарных требований. Минимальные противопожарные расстояния между зданиями (а также между крайними строениями и группами строений) принимать в соответствии с действующими нормативами градостроительного проектирования.
Средне-этажная жилая застройка 2.5	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	2000	500000	не подлежат установлению	8/24	40%	Минимальный отступ от красной линии улиц или границ участка до жилого дома – 5,0 м. Расстояния между домами принимаются в соответствии с нормативами противопожарной безопасности и нормативами инсоляции. Минимальный процент озеленения – 15% Строительство и реконструкция жилых домов не допускается если объекты не обеспечены объектами социальной, транспортной и инженерной инфраструктурой, а так же коммунальными и энергетическими ресурсами. Наземные стоянки и парковки не допускается размещать вдоль улиц, ограничивающих жилые комплексы, кварталы,

							микрорайоны, за счет сужения проезжей части этих улиц, пешеходных проходов и тротуаров. При проектировании многоквартирных жилых домов не допускается сокращать расчетную площадь спортивных и игровых площадок для детей за счет спортивных зон учебных заведений. При проектировании многоквартирных домов в границах отведенного земельного участка следует предусматривать места для хранения и парковки автомобилей из расчета одно машино-место на 80 кв. м площади квартир. Ограничение предельной (максимальной) высоты вновь возводимых зданий, строений, сооружений не более 21 метра на расстоянии 100 метров, 25 метров на расстоянии от 100 до 300 метров, на расстоянии от 300 до 500 метров от береговой линии Азовского моря
Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) 2.6	Размещение многоквартирных домов этажностью девять этажей и выше; благоустройство и озеленение придомовых территорий; обустройство спортивных и детских площадок, и площадок для отдыха; размещение подземных гаражей и автостоянок, размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома в отдельных помещениях дома, если площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 15% от общей площади дома	3000	1000000	не подлежат установлению	12/36* * - не выше 9-ти этажей при комплексном развитии территории. Для вспомогательных строений – до 2 этажей, для гаражей – до 1.	30 %	Минимальный отступ от красной линии улиц или границ участка до многоэтажного жилого дома – 5,0 м. Минимальный отступ от границ земельных для вспомогательных строений – 1,0 м. Расстояния между домами внутри квартала принимаются в соответствии с нормативами противопожарной безопасности и нормативами инсоляции. Строительство и реконструкция жилых домов не допускается если объекты не обеспечены объектами социальной, транспортной и инженерной инфраструктурой, а так же коммунальными и энергетическими ресурсами. Наземные стоянки и парковки не допускается размещать вдоль улиц, ограничивающих жилые комплексы, кварталы, микрорайоны, за счет сужения

						02-20/152-2024-ППТ.ТЧ	Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	№док	Подп.	Дата		

							проезжей части этих улиц, пешеходных проходов и тротуаров. При проектировании многоквартирных домов в границах отведенного земельного участка следует предусматривать места для хранения и парковки автомобилей из расчета одно машино-место на 80 кв. м площади квартир. При проектировании многоквартирных жилых домов не допускается сокращать расчетную площадь спортивных и игровых площадок для детей за счет спортивных зон учебных заведений. Минимальный процент озеленения – 15% Ограничение предельной (максимальной) высоты вновь возводимых зданий, строений, сооружений не более 21 метра на расстоянии 100 метров, 25 метров на расстоянии от 100 до 300 метров, 30 метров на расстоянии от 300 до 500 метров от береговой линии Азовского моря.
Размещение гаражей для собственных нужд 2.7.2	Размещение для собственных нужд отдельно стоящих гаражей и (или) гаражей, блокированных общими стенами с другими гаражами в одном ряду, имеющих общие с ними крышу, фундамент и коммуникации	24	10000	не подлежат установлению	1/5	80%	1
Магазины 4.4	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м	300	10000	не подлежат установлению	3/18	50 %	Минимальный отступ строений от красной линии или границ участка 5 метров. В существующей застройке отступ от красных линий, от границ земельного участка, примыкающей к улице (переулку, проезду) может быть сокращен с учетом линии застройки.
Общественное питание 4.6	Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые,	300	10000	не подлежат установлению	5/18	50 %	Минимальный отступ строений от красной линии или границ участка 5 метров. В существующей застройке

	закусочные, бары)						отступ от красных линий, от границ земельного участка, примыкающей к улице (переулку, проезду) может быть сокращен с учетом линии застройки.
Гостиничное обслуживание 4.7	Размещение гостиниц	1000	10000	не подлежат установлению	5/20	50%	Минимальный отступ строений от красной линии или границ участка 5 метров. В существующей застройке отступ от красных линий, от границы земельного участка, примыкающей к улице (переулку, проезду) может быть сокращен с учетом линии застройки. Минимальные противопожарные расстояния между зданиями (а также между крайними строениями и группами строений на приквартирных участках) принимать в соответствии с действующими нормативами градостроительного проектирования. Блокировка зданий, а также хозяйственных построек на смежных земельных участках допускается по взаимному согласию домовладельцев при реконструкции и новом строительстве с учетом противопожарных требований.
Туристическое обслуживание 5.2.1	Размещение пансионатов, гостиниц, кемпингов, домов отдыха, не оказывающих услуги по лечению; размещение детских лагерей	1000	100000	не подлежат установлению	5/20	для туристических гостиниц – 60 %; для пансионатов – 30%	Минимальный отступ строений от красной линии или границ участка 5 метров. В существующей застройке отступ от красных линий, от границ земельного участка, примыкающей к улице (переулку, проезду) может быть сокращен с учетом линии застройки.

Вспомогательные виды разрешенного использования не подлежат установлению.

Расстояние до береговой линии Ейского лимана Таганрогского залива от границ проектируемого участка - составляет 1,0 км.

1.1. Планировочное решение

Архитектурно-планировочная концепция организации территории участка в его проектных границах направлена на создание благоустроенного и комфортного микрорайона, отвечающего современным требованиям градостроительного проектирования и социально-экономического развития.

Планировка территории выбрана с учетом возможности ее рационального функционального использования на основе сравнения вариантов архитектурно-планировочных решений, технико-экономических, санитарно-гигиенических показателей.

Архитектурно-планировочная структура 39-40 микрорайона г.Ейска учитывает размещение жилых зон в комплексе с объектами обслуживания, улично-дорожной сети, озелененных территорий общего пользования.

Основным композиционным акцентом стала парковая зона в центре застройки являющийся связью жилой зоны средней этажности, детского дошкольного образовательного учреждения. Встроенные в первые этажи домов средней этажности помещения социально-бытового назначения ориентированы на общественное зеленое пешеходное пространство, ул. Казачью и ул. Западную.

Проектом предлагается предприятия обслуживания выполнять встроенно-пристроенными в жилые дома.

На основном чертеже планировки территории определены основные места допустимого размещения объектов капитального строительства, в текстовой части определены основные параметры строительства.

При формировании архитектурно-планировочного решения в максимально возможной степени учтены природные и планировочные особенности площадки, существующие инженерные коммуникации, а также сложившаяся структура землепользования, произведенные отводы и структура улично-дорожной сети, заложенная в генеральном плане Ейского городского поселения Ейского района

Проектом внесения изменений в проект планировки территории «Комплексное освоение территории 39-40 микрорайонов в городе Ейске Ейского района Краснодарского края» предусмотрено:

- Изменение вида разрешенного использования земельного участка с кадастровым номером 23:42:0801002:54 общей площадью 1271 кв.м с «Парковки, малые архитектурные формы, озеленение, парки, скверы, аллеи, набережные и другие» на «Амбулаторно-поликлиническое обслуживание» (код 3.4.1). Описание вида разрешенного использования: 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). Зона согласно ПЗЗ «Ж-3. Зона застройки среднеэтажными жилыми домами (до 8 этажей, включая мансардный)».

- Изменение вида разрешенного использования земельного участка с кадастровым номером 23:42:0801002:59 общей площадью 2553 кв м с «Объекты розничной и мелкооптовой торговли, автостоянки» на «Стоянка транспортных средств» (код 4.9.2). Описание вида разрешенного использования: Размещение стоянок (парковок) легковых автомобилей и других мототранспортных средств, в том числе мотоциклов, мотороллеров, мотоколясок, мопедов, скутеров, за исключением встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных стоянок. Зона согласно ПЗЗ «О-1. Многофункциональная общественно-деловая зона».

- Изменение вида разрешенного использования земельного участка с кадастровым номером 23:42:0801002:63 общей площадью 981 кв.м с «Автостоянки» на «Стоянка транспортных средств» (код 4.9.2). Описание вида разрешенного использования: Размещение стоянок (парковок) легковых автомобилей и других мототранспортных средств, в том числе мотоциклов, мотороллеров, мотоколясок, мопедов, скутеров, за исключением встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных стоянок. Зона согласно ПЗЗ «О-1. Многофункциональная общественно-деловая зона».

- Изменение вида разрешенного использования земельного участка с кадастровым номером 23:42:0801002:46 общей площадью 631 кв.м с «Автостоянки» на «Рынки» (код 4.3). Описание вида разрешенного использования: Размещение объектов капитального строительства, сооружений, предназначенных для организации постоянной или временной торговли (ярмарка, рынок, базар), с учетом того, что каждое из торговых мест не располагает торговой площадью более 200 кв.м; размещение гаражей и (или) стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей рынка. Зона согласно ПЗЗ «О-1. Многофункциональная общественно-деловая зона».

На чертеже планировки территории указана ориентировочная посадка планируемых к размещению объектов капитального строительства, на стадии разработки отдельных объектов капитального строительства места их размещения могут уточняться и видоизменяться. Концепция архитектурно-планировочного решения принята исходя из градостроительных особенностей размещения и предназначения планируемой территории в городском пространстве и задач, сформулированных заказчиком.

1.2. Характеристики объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения.

						02-20/152-2024-ППТ.ТЧ	Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	Недок	Подп.	Дата		

Застройка многоквартирными домами средней этажности формируется вдоль существующей улицы Коммунистической и улицы Щорса. Жилые дома в составе жилых групп объединены единым дворовым пространством и общим объемно-планировочным решением. Жилые дома ориентированы фасадами на основные автодороги, улицу Коммунистическую и проектируемую внутрирайонную улицу, и выполняют роль шумозащитных зданий, изолирующих общественно-рекреационное пространство дворовых территорий.

Застройка блокированными-секционными домами малой этажности формируется вдоль существующей улицы Щорса.

Застройка индивидуальными жилыми домами формируется вдоль существующей улицы Щорса, ближе к ул. Коммунистическая.

В томе 1 на листе 1 «Чертеж планировки территории» указаны зоны возможного размещения объектов капитального строительства, принятые в соответствии с ПЗЗ Ейского городского поселения Ейского района, где в отношении образуемых земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в пределах соответствующих территориальной зоны установлены градостроительные регламенты использования территории.

Технико-экономические показатели:

№ п.п.	Наименование	Единицы измерения	Показатели
1.	Площадь территории проектирования	га	24,44
2.	Общая жилая площадь квартир	кв.м	45550
3.	Общая жилая площадь ИЖС	кв.м	1520
4.	Общая жилая площадь блокированных домов	кв.м	7170
5.	Площадь коммерческих помещений	кв.м	2840
6.	Расчетное количество жителей	чел.	2542
7.	Плотность населения	чел\га	104,2
8.	Плотность застройки	кв.м/га	0,35
9.	Блокированные дома	шт.	32
10.	Плотность УДС	км/кв.км	10
11.	многоквартирные дома	шт.	15
12.	блокированные жилые дома	шт.	32
13.	блокированные жилые дома	квартира	140
14.	индивидуальные жилые дома	шт.	15
15.	Детские общеобразовательные учреждения	мест	160

1.3. Характеристики плотности и параметров застройки территории.

Проектом предусмотрено комплексное обеспечение планируемых к строительству кварталов жилой застройки, в связи с чем расчет обеспеченности производился на всю территории в целом с учетом всего планируемого населения.

Показатели численности населения.

Согласно предложению по планировочному решению застройки на рассматриваемой территории, в 39-40 микрорайоне общее число квадратных метров (МКД) равно 45550 кв.м.

Согласно п.4.2.31 Нормативов градостроительного проектирования Краснодарского края (с изм. №23 от 26.02.2024 г.) расчетное количество жителей при застройке многоквартирными домами рассчитывается по формуле П/22, где П-площадь квартир.

№ п/п	Наименование	Этажность (эт.)	Площадь квартир - П (кв.м)	Количество проживающих - П/22 (чел.)
1.	Многоквартирный жилой дом	5	3850	175
2.	Многоквартирный жилой дом	5	3500	160
3.	Многоквартирный жилой дом	5	3200	146
4.	Многоквартирный жилой дом	5	3200	146
5.	Многоквартирный жилой дом	5	3300	150
6.	Многоквартирный жилой дом	4	1130	52
7.	Многоквартирный жилой дом	4	1130	52
8.	Многоквартирный жилой дом	5	3400	155
9.	Многоквартирный жилой дом	5	3400	155
10.	Многоквартирный жилой дом	5	3400	155
11.	Многоквартирный жилой дом	4	3300	150
12.	Многоквартирный жилой дом	4	3450	157
13.	Многоквартирный жилой дом	5	3380	154
14.	Многоквартирный жилой дом	5	1730	79
15.	Многоквартирный жилой дом	5	3380	154

Расчет придомовых площадок

Расчет придомовых площадок согласно таб. 39 «Требования минимальной обеспеченности многоквартирных жилых домов придомовыми площадками» Нормативов градпроектирования Краснодарского края (в ред. Приказа Департамента по архитектуре и градостроительству Краснодарского края от 26.02.2024 г. N 23)

Земельный участок (кадастровый номер)	Площадь квартир, кв.м	Кол-во проживающих, чел	Тип площадки/ удельный размер площадок, на расчетную единицу			
			Для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста /2,5	Для отдыха взрослого населения /0,4	Для занятий физкультурой и спортом /7,5	Озеленение/6 кв.м (предусмотрено ППТ)
			100 кв.м площади квартир	100 кв.м площади квартир	100 кв.м площади квартир	чел.
23:42:0801001:4347	15810	721	396	63	1186	4326
23:42:0000000:747 3У1	3500	160	88	14	263	960
23:42:0000000:747 3У2	3400	155	85	14	255	930
23:42:0000000:747 3У3	3400	155	85	14	255	930
23:42:0000000:747 3У4	3400	155	85	14	255	930
23:42:0801002:52	3300	150	83	14	248	900
23:42:0801002:53	3450	157	87	14	259	942
23:42:0801002:55	3380	154	85	14	254	924
23:42:0801002:56	3380	154	85	14	254	924
23:42:0801002:57	1730	79	44	7	130	474

1.4. Характеристики объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур.

1.4.1. Транспортная инфраструктура.

Все заложенные в корректировке проекта планировки и межевания территории решения выполнены с учетом транспортной инфраструктуры, заложенной в генеральном плане Ейского городского поселения Ейского района Краснодарского края, а также в соответствии с решениями ранее утвержденной документации по планировке территории.

Транспортное обслуживание и основные пешеходные направления проектируемой части выполнены с учетом сложившейся улично-дорожной сети.

Основной особенностью данной площадки является уже сложившаяся и ранее

запроектированная транспортная инфраструктура, которая обрамляет рассматриваемую территорию по периметру территории.

Территория комплекса жилых домов расположен с западной стороны автодороги «ул. Коммунистической» являющейся основной автомобильной въездной дорогой в город Ейск и «ул.Щорса» являющейся объездной дорогой II категории краевого значения, ведущей в ст.Должанская.

Транспортная система проектируемого участка застройки формируется следующими коммуникациями:

- существующей автодорогой «ул. Казачья», находящейся за пределами отведенного участка, с которой организован 1 съезд (по направлению к ул.Западная) на главные улицы жилой застройки отделяющие проектируемый участок от прилегающей территории и 7 подъездов в придомовые территории жилых домов.

- существующей автодорогой «ул. Щорса», находящейся за пределами отведенного участка, с которой организованы 3 съезда на главные улицы жилой застройки.

- Так же предусмотрен съезд на ул. Мичурина

- транспортно-пешеходной улицей и бульваром проходящими через все зоны застройки и ведущими от ул. Казачьей к ул. Мичурина., являющееся продолжением ул.Западная.

- улицами жилой застройки.

Обеспечены подъезды к планируемым под строительство территориям, а также спланированы въезды-выезды на территорию кварталов. Расположение и количество въездов-выездов показано условно и может измениться при застройке, это связано с тем, что точное расположение зданий будет известно только при разработке проектной документации. Учтена комплексная увязка всех видов транспорта между собой. Улицы имеют двухстороннее движение, по одному и по два ряду в полосе каждого направления в зависимости от категории. Пересечения улиц решены различными способами: перекрестки. Т-образные соединения. Поперечные профили основных проездов представлены на листе «Схема организации улично-дорожной сети и движения транспорта». Ширина проезжей части для всех улиц принята не менее 6 м, проездов 5,5 м, что обеспечивает возможность проезда спецтехники.

На проектируемой территории малоэтажной жилой застройки организовано одностороннее круговое движение автотранспорта, исключаящие тупиковые участки.

Тип дорожной одежды асфальтовый капитально-усовершенствованный.

Вдоль жилых и улиц местного значения проходит сеть тротуаров. На перекрестках улиц предусмотрены пешеходные переходы, обозначенными знаками 5.19.1, 5.19.2 и разметкой 1.14.1, 1.14.2.

Ширина жилых улиц в границах линий застройки 18, 20, 21 м, дорожное полотно достигает 7 м.

В качестве общественного пассажирского транспорта предлагаются автобус и микроавтобус, как наиболее мобильный вид транспорта.

Жилой массив имеет развитую структуру пешеходных связей, соединяющих внутриквартальные аллеи, скверы, детские учреждения, предприятия торговли и обслуживания, ведущих в зоны приложения труда и отдыха.

Система основных пешеходных связей в проекте выполнена таким образом, чтобы пешеходные зоны не совмещались с транспортными улицами, что обеспечивает разделение пешеходных и транспортных потоков

Согласно ППТ общее число парковочных мест = 1034 м/мест

В пределах уличной сети ППТ расположено 388 м/мест.

В соответствии с п. 5.5.138 Нормативов градостроительного проектирования Краснодарского края (с изм. №23 от 26.02.2024 г.) показатель минимальной обеспеченности машиноместами для постоянного хранения личных автомобилей в пределах многоквартирной застройки:

$MM = \text{Рор омсу} \times K1 - MMstr \times K2 - \text{Нижс}$

Рор омсу – планируемая численность населения в границах разрабатываемого ППТ

K1 – обеспеченность населения личными легковыми автомобилями, находящимися в собственности у физических лиц, в авто на тыс. человек. Согласно информации аналитического агентства «Автостат» по состоянию за год, предшествующий расчетному (в Южно-Федеральном округе на 1000 чел приходится 329 автомобилей, соответственно K2 равен 0,329)

MMstr – общее число парковочных мест в пределах уличной сети в границах разрабатываемого ППТ

K2 – коэффициент, определяющий долю парковочных мест в пределах уличной сети, которые могут использоваться для постоянного хранения личного транспорта. Коэффициент принимается равным 0,8

Нижс – количество участков ИЖС в границах разрабатываемого ППТ

Рассчитываем показатель минимальной обеспеченности машиноместами для постоянного хранения личных автомобилей в пределах многоквартирной застройки:

$MM = 2542 \text{ чел} \times 0,329 - 388 \text{ м/мест} \times 0,8 - 155 \text{ шт} = 837 - 310 - 155 = 372 \text{ м/места.}$

В пределах многоквартирной застройки ППТ предусмотрено 432 м/места для постоянного хранения личных автомобилей.

Количество м/мест для МКД нормируемое

$2077 \text{ чел.} \times 0,329 = 684 \text{ м/места.}$

На территории ППТ количество м/мест для МКД = 820 м/мест.

Согласно п.5.5.145. Нормативов градостроительного проектирования Краснодарского края (с изм. №23 от 26.02.2024 г.) при комплексном развитии территории допускается предусматривать места для хранения и парковки автомобилей вне границ земельного участка проектируемого объекта, но не более 60% от общего расчетного количества парковочных мест, при их пешеходной доступности (длине пути) не более 500 м до входной группы в объект капитального строительства.

Учитывая расчетное количество м/мест, равное 684 м/м, 40% от общего расчетного количества парковочных мест (расположенных в границах земельного участка проектируемого объекта) равно 274 м/местам. В пределах многоквартирной застройки ППТ предусмотрено 432 м/места для постоянного хранения личных автомобилей.

Для хранения автомобилей жителей МКД западной части ППТ (земельные участки с кадастровыми номерами 23:42:0801002:52, 23:42:0801002:55, 23:42:0801002:57, 23:42:0801002:56, 23:42:0801002:53) предусмотрены земельные участки с видом разрешенного использования «Стоянка транспортных средств» с кадастровыми номерами 23:42:0801002:59, 23:42:0801002:63.

Согласно табл. 108 Нормативов градпроектирования Краснодарского края для офисных помещений следует предусматривать парковочные места для легковых автомобилей из расчета одно машино-место (парковочное место) на 60 кв. м площади помещений. Площадь офисных помещений равна 2840 кв.м.

Требуемое количество парковочных мест для офисных помещений:

$2840 \text{ кв.м} / 60 \text{ кв.м} = 51 \text{ м/место}$

Проектом планировки предусмотрено 97 м/мест для офисных помещений.

Согласно п.5.5.138 Нормативов градпроектирования Краснодарского края в границах земельного участка проектируемых жилых домов следует предусматривать открытые площадки (гостевые автостоянки) для парковки легковых автомобилей посетителей из расчета одно машино-место (парковочное место) на 600 кв. м площади квартир, удаленные от подъездов (входных групп) не более чем на 200 м.

Требуемое количество гостевых автостоянок:

$45550 \text{ кв.м} / 600 \text{ кв.м} = 76 \text{ м/мест.}$

В пределах многоквартирной застройки ППТ предусмотрено 117 м/мест для гостевых автостоянок.

Хранение легковых автомобилей индивидуальных владельцев следует предусматривать в обустроенных дворовых пространствах жилых домов, в одноэтажных гаражах боксового типа.

1.4.2. Социальная инфраструктура.

Детские дошкольные учреждения.

Нормативная обеспеченность местами в детских дошкольных учреждениях принята согласно табл.4 Нормативов градпроектирования Краснодарского края (с изм. №23 от 26.02.2024 г.)

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

где

K0 - количество детей одного в возрасте от 2 мес. до 1 года,

K1 - количество детей в возрасте от 1 года до 2 лет,

K2 - количество детей в возрасте от 2 до 3 лет,

K3 - количество детей в возрасте от 3 до 4 лет,

K4 - количество детей в возрасте от 4 до 5 лет,

K5 - количество детей в возрасте от 5 до 6 лет,

K6 - количество детей в возрасте от 6 до 7 лет,

N - общее количество населения

P_{ДОО} - расчетное количество мест в объектах дошкольного образования, мест на 1 тыс. чел.

$$P_{\text{ДДО}} = ((593+820+1060) \times 0,3 + (1056+869+913+1022)) \times 1000 / 82534 = (2473 \times 0,3 + 3860) \times 1000 / 82534 = 4601,9 \times 1000 / 82534 = 55,8 = 56 \text{ чел. на 1 тыс. жителей}$$

По ППТ численность населения равна 2542 чел. (исходя из площади жилья)

$$2542 \times 56 / 1000 = 143 \text{ чел. (расчетное количество мест в ДДО)}$$

Проектом планировки предусмотрено размещение детского дошкольного учреждения на 160 мест в границах земельного участка с кадастровым номером 23:42:0801002:47.

Учреждение дошкольного образования (проектируемое) на 100% обеспечивает потребность прогнозируемого населения в учреждениях дошкольного образования.

Общеобразовательная школа.

Нормативная обеспеченность местами в объектах дошкольного и среднего школьного образования принята согласно табл.4 Нормативов градостроительного проектирования Краснодарского края (с изм. №23 от 26.02.2024 г.)

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

где

K7 - количество детей в возрасте от 7 до 8 лет,

K8 - количество детей в возрасте от 8 до 9 лет,

K9 - количество детей в возрасте от 9 до 10 лет,

K10 - количество детей в возрасте от 10 до 11 лет,

K11 - количество детей в возрасте от 11 до 12 лет,

K12 - количество детей в возрасте от 12 до 13 лет,

K13 - количество детей в возрасте от 13 до 14 лет,

K14 - количество детей в возрасте от 14 до 15 лет,

K15 - количество детей в возрасте от 15 до 16 лет,

K16 - количество детей в возрасте от 16 до 17 лет,

K17 - количество детей в возрасте от 17 до 18 лет,

N - общее количество населения

P_{оош} - расчетное количество мест в объектах среднего школьного образования, мест на 1 тыс.

$$P_{\text{оош}} = ((1174 + 1016 + 965 + 977 + 880 + 957 + 884 + 832 + 862) + (813 + 1009) \times 0,75) \times 1000 / 82534 = (8547 + 1822 \times 0,75) \times 1000 / 82534 = 9913,5 \times 1000 / 82534 = 120,1 = 121 \text{ чел. на } 1 \text{ тыс. жителей}$$

По ППТ численность населения равна 2542 чел. (исходя из площади жилья)

$$2542 \times 121 / 1000 = 308 \text{ чел. (расчетное количество мест в ООШ)}$$

Существующее общеобразовательное учреждение находится в радиусе 300м. Планируемое строительство общеобразовательной школы на 1100 мест - на земельном участке с кадастровым номером 23:42:0801002:38, граничащим с территорией проекта планировки 39-40 микрорайонов.

Объекты здравоохранения.

							02-20/152-2024-ППТ.ТЧ	Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	Недок	Подп.	Дата			

Учреждения здравоохранения представлены аптеками в составе помещений социально-бытового назначения, встроенных в жилые дома.

Проектом планировки предусмотрено размещение амбулаторно-поликлинического учреждения на земельном участке с кадастровым номером 23:42:0801002:54.

Планируемое строительство учреждения здравоохранения - на земельном участке с кадастровым номером 23:42:0801001:4812 с видом разрешенного использования земельного участка «амбулаторно-поликлинические учреждения, ФАП», граничащим с территорией проекта планировки 39-40 микрорайонов.

Объекты обслуживания населения.

Социально-бытовое обслуживание населения проектируемого микрорайона предусматривает размещение предприятий с полным набором учреждений обслуживания.

Потребность населения проектируемой территории в объектах общественно-делового и торгового назначения обеспечивается локальными комплексами, расположенными в «узловых» местах планировочной структуры 39-40 микрорайонов, в радиусе 500-800 м, которые включают существующие и планируемые объекты общественно-го назначения: учреждения культуры, торговли, общественного питания, социального и коммунально-бытового назначения обслуживания: объекты предпринимательской деятельности, административные здания, культовые здания, объекты здравоохранения, спортивные сооружения, жилые здания, иные объекты, связанные с обеспечением жизнедеятельности населения.

Объекты соцкультбыта размещаются во встроенно-пристроенных помещениях первых этажей жилых домов, расположенных вдоль основных пешеходно-транспортных артерий. Здесь проектируются магазины продовольственных и не продовольственных товаров, магазины кулинарии, помещения физкультурно-оздоровительного значения, предприятия бытового обслуживания (парикмахерские, фотосалоны, салоны красоты, приемные пункты прачечной-химчистки), опорный пункт охраны порядка.

1.4.3. Коммунальная инфраструктура.

Водоснабжение.

Система водоснабжения принята объединенная хозяйственно-питьевая-противопожарная. Пожаротушение предусматривается от гидрантов, располагаемых на централизованных сетях водоснабжения.

Запланировано строительство кольцевого трубопровода системы водоснабжения.

						02-20/152-2024-ППТ.ТЧ	Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	№док	Подп.	Дата		

Расчетный объем водопотребления населения составит 442,38 м3/сут

Водоотведение хозяйственно-бытовых стоков

Схемой водоотведения от проектируемого 30-40 микрорайона предусмотрено отведение сточных вод в точку подключения внеплощадочного канализационного коллектора по ул. Казачья, подающего стоки на очистные сооружения.

Проектом выполнено устройство следующих канализационных систем:

- сеть самотечной хоз. фекальной канализации К1.
- сеть напорной хоз. фекальной канализации К1Н.
- канализационные насосные станции.

Из-за характера рельефа выполнить полностью самотечное отведение стоков до точки подключения не представляется возможным, в связи с этим в проектируемой застройке предусматриваются 3 перекачивающие канализационные насосные станции и главная канализационная станция.

Канализационные насосные станции приняты модульными полного заводского изготовления, оборудованные подземными резервуарами и погружными канализационными насосами. Канализационные насосные станции работают в автоматическом режиме без обслуживающего персонала. Система управления КНС следит за равномерной работой насосов.

Сети самотечной канализации выполнены из полиэтиленовых труб SN6 "Корсис"

ТУ2248-001-7301175-2005. На самотечной сети устанавливаются смо-ровые колодцы диаметром 1000-1500 мм по т.п.р. 902-09-22.84. Перед КНС запроектированы колодцы диаметром 1500мм по т.п.р. 901-09-11.84 с установкой в них отключающей задвижки с колонкой управления.

Сети напорной канализации выполнены из полиэтиленовых труб ПЭ 100 SDR17 ГОСТ 18599-2001 и укладываются на глубине 1.3 м.

Показатели удельного среднесуточного водоотведения приняты равными 100 % от водопотребления 442,38 м3/сут

Ливневая канализация

Отведение дождевых и талых вод с кровель зданий и сооружений, а также придомовых территорий и площадок околодомового озеленения предусматривается открытым способом, в лотки внутриквартальных и межквартальных проездов микрорайона.

Отвод поверхностных стоков с территории застройки осуществляется с помощью водосборных коллекторов закрытой ливневой канализации. Забор поверхностных стоков в трубопроводы ливневой канализации предусматривается с помощью

дождеприемников расположенных в лотках проездов. Местоположение и габаритные размеры дождеприёмников определяется расчетом.

Таблица 2

Суммарные, расчетные, среднегодовые объемы дождевых и талых вод.

Участок	Суммарные, расчетные, среднегодовые объемы дождевых и талых вод, Wд +Wт, м³
ООО «ЖК на Красной» (западная часть ППТ)	37341
АО «СЗ «Ейск-Экс-Порт» (восточная часть ППТ)	17860
Перспективная застройка (северозападная территория микрорайона)	21278
Итого:	76452

Электроснабжение

Для электроснабжения жилого микрорайона предполагается строительство трех двухтрансформаторных подстанций в блочном исполнении (2БКТП).

Подключение проектируемых 2БКТП предполагается двумя кабельными линиями, выполненными кабелем АСБл 3х240 (проложенных в земле на глубине 0,7 м) от разных секций шин ПС110/35/6 кВ (Ейск). При этом, для обеспечения требуемой категории по надежности электроснабжения применена магистральная схема соединения 2БКТП по напряжению 6 кВ.

Электроснабжение объектов микрорайона от проектируемых 2БКТП до вводных устройств многоэтажных зданий и встроенных в них помещений, выполняется кабельными линиями, выполненными кабелем АВБбШв требуемого сечения в земле. Сечение кабелей и их количество выбирается по пропускной способности, падению напряжения и необходимой категорииности.

Кабельные линии прокладываются в траншее на глубине 0.7м от поверхности земли, в местах пересечения с проезжей частью дорог и инженерными сетями проектируемые кабели должны защищаться полиэтиленовыми трубами ПНД.

Наружное освещение

Наружное освещение территории выполняется: проезжие части дорог — светильниками консольными с лампами ДНаТ, устанавливаемыми на металлических опорах высотой 11 м с расстоянием между ними 25-30 м: пешеходные зоны и территории общественных зданий — светильниками торшерными с лампами ДНаТ, устанавливаемыми на металлических опорах высотой 6м с расстоянием между ними 20-25 м, а

также светильниками со светодиодными лампами, установленными на стенах жилых домов.

Сети наружного освещения в основном кабельные, выполненные в земле на глубине 0,7м.

Подключение и управление наружным освещением осуществляется от шкафов типа И-710, устанавливаемых вблизи трансформаторных подстанции и ВРУ жилых домов.

Газоснабжение

Для газоснабжения 39-40 микрорайона осуществляется подключение к существующему газопроводу высокого давления диаметром 426 мм.

С целью понижения давления с высокого (0,4- 0,6 МПа) до низкого (0,003 МПа) устанавливается два ПРГШ. Для повышения надежности газоснабжения предусматривается закольцовка газопроводов низкого давления.

Газоснабжение многоквартирных жилых домов запроектировано от подземной сети полиэтиленовых газопроводов низкого давления.

Проектируемые газопроводы и ПРГШ расположены на безопасном расстоянии от зданий, сооружений и существующих инженерных сетей в соответствии с требованиями действующих нормативных документов.

Проектируемый полиэтиленовый газопровод выполняется из труб по ГОСТ Р 50838-2009.

Общий расход газа для 39-40 микрорайона составляет 2217 м³/ч.

Связь

Для телефонизации жилого микрорайона необходима установка шкафов телекоммуникационных (ЛЛ1ТК). По периметру микрорайона и до ввода в ШТК предусматривается строительство 2-х отверстией канализации с устройством телефонных колодцев типа ККС-2. Телефонная канализация прокладывается на глубине 0.7-Н.Ом от поверхности земли.

Теплоснабжение

Теплоснабжение жилого массива не предусмотрено. Отопление квартир- индивидуальное.

Теплоснабжение общественных зданий в проектируемом 39-40 микрорайоне запроектировано в соответствии с СП 124.13330.2012 «Тепловые сети» отдельным проектом.

2. Положения об очередности планируемого развития территории

							02-20/152-2024-ППТ.ТЧ	Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	Недок	Подп.	Дата			

В следующий этап планировки территории необходимо включить развитие структуры общественных территорий с благоустройством, развитием инженерных сетей и транспортной инфраструктуры.

Очередность строительства объектов капитального строительства (получений разрешений на строительство, разрешений на ввод в эксплуатацию объектов капитального строительства в органе местного самоуправления) в рамках планировки территории 39-40 микрорайонов согласно приложению к договору о комплексном освоении территории.

3. Исходные данные для проектирования

1. Техническое задание на проектирование
2. Градостроительный кодекс Российской Федерации.
3. Градостроительный кодекс Краснодарского края.
4. Земельный кодекс Российской Федерации.
5. Нормативы градостроительного проектирования Краснодарского края.
6. Местные нормативы градостроительного проектирования муниципального образования Ейский район.
7. Правила землепользования и застройки Ейского городского поселения Ейского района от 10 августа 2023 года №56/1
8. Генеральный план Ейского городского Краснодарского края
9. СП 42.13330.2016 «СНиП 2.07.01-89*. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений».
10. СанПиН 2.1.4.1110-02 «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения».
11. СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов».
12. Федеральный закон от 21 декабря 1994 года №68-ФЗ
13. «О защите населения и территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера».
14. Постановление Правительства РФ от 10 ноября 1996 года №1340 «О порядке создания и использования материальных ресурсов для ликвидации чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера.
15. Иные федеральные законы, законы Краснодарского края, нормативные правовые акты по вопросам землепользования и застройки.

