

Документация по планировке территории  
(проект планировки и проект межевания территории)

«Комплексное развитие незастроенной территории города  
Таганрога между улицами Транспортной, 2-ой Советской,  
Калинина и Чехова»

Общество с ограниченной ответственностью

## «НОРД»

Юр. адрес: 347922, Россия, Ростовская обл., г.  
Таганрог, ул. Петровская, 12, пом.1, офис 1  
e-mail: [nord\\_proekt@bk.ru](mailto:nord_proekt@bk.ru)  
[proektm@list.ru](mailto:proektm@list.ru)

ОГРН 1136154010871  
ИНН/КПП 6154131244/615401001  
Р/с 40702810423050006158  
Филиал «Центральный» Банка ВТБ в г. Москве  
К/с 30101810145250000411  
БИК 044525411  
ОКАТО 60437000000 ОКПО 24172763

**Ассоциация проектировщиков  
«Проектирование дорог и инфраструктуры»  
СРО-П-168-22112011  
Регистрационный номер СРО  
П-168-006154131244-1321**

Инициатор подготовки  
документации по планировке  
территории ООО СЗ «Единство»

Комплексное развитие незастроенной территории  
города Таганрога между улицами Транспортной,  
2-й Советской, Калинина и Чехова

Документация по планировке территории  
«Проект планировки территории»

Том I  
«Основная часть»

25-001-ППТ-ОС

г. Таганрог  
2025 г

Общество с ограниченной ответственностью

**«НОРД»**

Юр. адрес: 347922, Россия, Ростовская обл., г.  
Таганрог, ул. Петровская, 12, пом.1, офис 1  
e-mail: [nord\\_proekt@bk.ru](mailto:nord_proekt@bk.ru)  
[proektm@list.ru](mailto:proektm@list.ru)

ОГРН 1136154010871  
ИНН/КПП 6154131244/615401001  
Р/с 40702810423050006158  
Филиал «Центральный» Банка ВТБ в г. Москве  
К/с 30101810145250000411  
БИК 044525411  
ОКАТО 60437000000 ОКПО 24172763

Ассоциация проектировщиков  
«Проектирование дорог и инфраструктуры»  
СРО-П-168-22112011  
Регистрационный номер СРО  
П-168-006154131244-1321

Инициатор подготовки  
документации по планировке  
территории ООО СЗ «Единство»

Комплексное развитие незастроенной территории  
города Таганрога между улицами Транспортной,  
2-й Советской, Калинина и Чехова

Документация по планировке территории  
«Проект планировки территории»

Том I  
«Основная часть»

25-001-ППТ-ОС

Директор

Главный инженер



Е.И.Лаврищева

М.И. Архипенко

г. Таганрог  
2025 г.

**Состав документации по планировке территории.**

№ тома	Обозначения	Наименование	Примечание
1	2	3	4
		<b>Проект планировки территории</b>	
1	25-001-ППТ-ОС	Основная часть	
2	25-001-ППТ-МО	Материалы по обоснованию	
		<b>Проект межевания территории</b>	
1	25-001-ПМТ-ОС	Основная часть	
2	25-001-ПМТ-МО	Материалы по обоснованию	
		<b>Инженерные изыскания</b>	
	25-02-65-ИГДИ	Инженерно-геодезические изыскания	ООО «ГеоКадастр»
	09/25-ИГИ-2025	Инженерно-геологические изыскания	ИП Ящук Д.В.
	ИЭИ-2025	Инженерно-экологические изыскания	ИП Ящук Д.В.



Содержание основной части проекта планировки территории.

№	Наименование документа	Масштаб
1	2	3
Документация по планировке территории. Проект планировки территории		
Том I. Основная часть проекта планировки территории		
Текстовая часть		
1	Введение. 1. Положения о характеристиках планируемого развития территории. 2. Положения об очередности планируемого развития территории	Стр. 3 Стр. 4 Стр. 12
Графическая часть		
1	Лист 1. Чертеж планировки территории с отображением существующих и планируемых элементов планировочной структуры.	1:1 000
2	Лист 2. Чертеж планировки территории с отображением красных линий, границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства.	1:1 000

## ВВЕДЕНИЕ

- 1) В соответствии со ст. 41 Градостроительного кодекса РФ (далее – ГК РФ) подготовка документации по планировке территории осуществляется в целях обеспечения устойчивого развития территорий, выделения элементов планировочной структуры (кварталов, микрорайонов, иных элементов), установления границ земельных участков, на которых расположены объекты капитального строительства, границ земельных участков, предназначенных для строительства и размещения линейных объектов. Порядок подготовки документации по планировке территории регламентируется ст. 46 ГК РФ.
- 2) Проект планировки территории разработан на основании постановления Администрации города Таганрога № 1457 от 11.07.2024 «О комплексном развитии незастроенной территории города Таганрога между улицами Транспортной, 2-ой Советской, Калинина и Чехова».
- 3) Основанием для разработки Проекта является Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 г. № 190-ФЗ (ред. от 26.12.2024).
- 4) Проект разработан в соответствии с заданием на подготовку документации по планировке территории «Комплексное развитие незастроенной территории города Таганрога между улицами Транспортной, 2-ой Советской, Калинина и Чехова».
- 5) Проект разработан в соответствии со следующими техническими и нормативно-правовыми документами:
  - Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 г. № 190-ФЗ (ред. от 26.12.2024);
  - Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 г. № 136-ФЗ (ред. от 26.12.2024);
  - Федеральный закон от 22.07.2008 г. № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности» (ред. от 25.12.2023);
  - СП 59.13330.2020 «Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения»
  - СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов», утвержден Постановлением Главного государственного санитарного врача РФ от 25.09.2007 г. № 74;
  - СНиП 11-04-2003 «Инструкция о порядке разработки, согласования, экспертизы и утверждения градостроительной документации»;
  - СП 104.13330.2016 «Инженерная защита территории от затопления и подтопления»;
  - СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений». Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*;
  - Местные нормативы градостроительного проектирования г. Таганрога. Принято Городской Думой 28.06.2018;
  - Нормативы градостроительного проектирования Ростовской области постановление Министерства строительства, архитектуры и территориального развития Ростовской области №29 от 29.12.2023.
  - Генеральный план муниципального образования «Город Таганрог» (утвержден Решением Городской Думы города Таганрога от 25.12.2008 № 753 «Об утверждении Генерального плана муниципального образования «Город Таганрог» на период до 2028 года»). Внесение изменений в Генеральный план муниципального образования «Город Таганрог», утверждено решением Городской Думы города Таганрога от 29.12.2023 №435 «О внесении изменений в Решение Городской Думы города Таганрога от 25.12.2008 № 753 «Об утверждении Генерального плана муниципального образования «Город Таганрог» на период до 2028 года»»

## РАЗДЕЛ 1. ПОЛОЖЕНИЯ О ХАРАКТЕРИСТИКАХ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ

### I. Технико-экономические показатели по проекту планировки территории

№№ п/п	Наименование показателей	Единица измерения	Количество	Примечания
1	2	3	4	5
Территория				
1.	Площадь территории в границах проекта планировки территории	га	3,16	-
1.1	Площадь территории в том числе в границах доп. благоустройства периметра кварталов (примыкания к существующей улично-дорожной сети, устройство парковочных карманов)	га	3,32	-
2.	Площадь территории общего пользования: Спортивные площадки / детские площадки	га га	0,8243 0,36/0,4643	-
3.	Из общей территории в границах проекта планировки территории зеленых насаждений в том числе: озеленение зон жилого назначения (придомовых зон); озеленение иных зон	га  га га	1.0  0,4 0,6	-
4.	Из общей территории: Твердые покрытия, проезды, парковки.	га	0,75	-
5.	Из общей территории: зон планируемого размещения многоквартирных жилых домов	га	2,3372	-
6.	Численность населения	человек	717	
7.	Плотность населения	человек/га	227	норм. 231
8.	Общая площадь жилых домов	кв.м	38925,04	-
8.1	В том числе: Площадь квартир	кв.м	28686,0	-
8.2	В том числе: Площадь встроенных помещений общ. назначения	кв.м	4445,0	-
8.3	В том числе: Площадь мест общего пользования	кв.м	5794,04	-

9.	Плотность застройки	кв.м/га	12318,03	норм. 12500
9.1	Коэффициент плотности застройки		1,2 (3,89/3,16)	норм. 1,6
10.	Площадь застройки	кв.м	5989,24	-
10.1	Коэффициент застройки		0,2 (0,599/3,16)	норм. 0,6
11.	Этажность	этажей	8	-
12.	Жилищная обеспеченность	кв.м/чел	40	-
Обеспеченность территории и территориальной доступности объектов для населения				
Коммунальной инфраструктуры				
13.	Трансформаторная подстанция	объект	3	-
Транспортной инфраструктуры				
14.	Количество мест хранения автомобилей в том числе: в границах проекта планировки в границах доп. благоустройства ул. Транспортная, ул. Чехова, ул. 2-я Советская, ул. С.Шило, ул. Калинина	машино-мест  машино-мест  машино-мест	439  269  170	-
Социальной инфраструктуры				
Требуемые значения уровня обеспеченности объектами местного значения, показатели доступности таких объектов.				
15.	Дошкольные образовательные организации детей (0 – 3 года) Существующие детские сады 13/38, 37, 62.	мест	14 (в радиусе доступности 500м)	19 мест на 1000 жителей
16.	Дошкольных образовательных организациях детей (3 – 7 лет) Существующие детские сады №13/38, №37, №62.	мест	21 (в радиусе доступности 500м)	29 мест на 1000 жителей
17.	Организаций общего начального образования (Существующие школы № 5 – 500м, №26)	мест	25 (в радиусе доступности 500м)	36 мест на 1000 жителей
	Организаций общего основного образования (Существующие школы № 5 – 500м, №26)	мест	51 (в радиусе доступности 500м)	72 мест на 1000 жителей



18.	Объекты, оказывающие медицинскую помощь в экстренной и неотложной форме, обслуживаемые специальным медицинским транспортом (существующая станция скорой медицинской помощи, ГБСМП)	Выездных бригад	0,2 (в радиусе трансп. доступности 20 минут)	0,3 на 1000 жителей
19.	Кафе (проектируемое в составе встроенных помещений общественного назн.)	м <sup>2</sup>	300	-
20.	Продовольственные магазины (проектируемое в составе встроенных помещений общественного назн.)	м <sup>2</sup>	1495	-
21.	Непродовольственные магазины (проектируемое в составе встроенных помещений общественного назн.)	м <sup>2</sup>	1495	-
22.	Магазины кулинарии (проектируемое в составе встроенных помещений общественного назн.)	м <sup>2</sup>	100	-
23.	Аптечный пункт (проектируемое в составе встроенных помещений общественного назн.)	м <sup>2</sup>	100	-
24.	МФЦ (проектируемое в составе встроенных помещений общественного назн.)	м <sup>2</sup>	350	-
25.	Отделение банка (проектируемое в составе встроенных помещений общественного назн.)	м <sup>2</sup>	150	-
26.	Отделение связи (проектируемое в составе встроенных помещений общественного назн.)	м <sup>2</sup>	150	-
27.	Жилищно-эксплуатационные организации (проектируемое в составе встроенных помещений общественного назн.)	м <sup>2</sup>	150	-

## II. Укрупненные показатели по системам инженерного обеспечения

№ п/п	Наименование показателя	Ед. изм.	Полное развитие
1	Водоснабжение.	м3/сут.	179
2	Водоотведение (канализация)	м3/сут.	179
3	Дождевая канализация	м3/сут.	150
4	Электроснабжение	кВт.ч./год	4574460
5	Газоснабжение	м3/год	86757
6	Теплоснабжение	гкал/час	1.673
7	Горячее водоснабжение	м3/сут	75
8	Связь	абонент	541

## Характеристики объектов капитального строительства

№ п/п	№ этапа строительства	№ объекта по проекту планировки территории	Наименование объекта капитального строительства	Характеристики				Примечание
				Этажность	Площадь застройки, м²	Общая площадь, м²	Площадь участка, га	
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	Этап I	Объекты капитального строительства						-
		Корпус 1. Секции № 1, 2 (по схеме). Многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями общественного назначения.	8	<u>854,83</u> в т.ч.: №1= 430,13 №2= 424,7	<u>5196,95</u> в т.ч.: №1=2412,17 №2=2784,78	0.7747		
		Корпус 2. Секции № 3, 4 (по схеме). Многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями общественного назначения.	8	<u>854,83</u> в т.ч.: №4= 430,13 №3= 424,7	<u>5196,95</u> в т.ч.: №4=2412,17 №3=2784,78			

№ п/п	№ этапа строительства	№ объекта по проекту планировки территории	Наименование объекта капитального строительства	Характеристики				Примечание
				Этажность	Площадь застройки, м <sup>2</sup>	Общая площадь, м <sup>2</sup>	Площадь участка, га	
1	2	3	4	5	6	7	8	9
2	Этап II	Объекты капитального строительства						-
		Корпус 1. Секции № 5, 6 (по схеме). Многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями общественного назначения.	8	<u>854,83</u> в т.ч.: №5= 430,13 №6= 424,7	<u>5196,95</u> в т.ч.: №5=2412,17 №6=2784,78	0,7164		
		Корпус 2. Секции № 7, 8 (по схеме). Многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями общественного назначения.	8	<u>854,83</u> в т.ч.: №8= 430,13 №7= 424,7	<u>5196,95</u> в т.ч.: №8=2412,17 №7=2784,78			
		Корпус 3. Секция № 9 (по схеме). Многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями общественного назначения.	8	<u>430.13</u>	<u>2412.17</u>			



№ п/п	№ этапа строительства	№ объекта по проекту планировки территории	Наименование объекта капитального строительства	Характеристики				Примечание
				Этажность	Площадь застройки, м <sup>2</sup>	Общая площадь, м <sup>2</sup>	Площадь участка, га	
1	2	3	4	5	6	7	8	9
3	Этап III	Объекты капитального строительства						
		Корпус 1. Секция № 10 (по схеме). Многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями общественного назначения.	8	<u>430.13</u>	<u>2412.17</u>	0,4898		
		Корпус 2. Секции № 11, 12 (по схеме). Многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями общественного назначения.	8	<u>860,26</u> в т.ч.: №11=430,13 №12=430,13	<u>4825,4</u> в т.ч.: №11=2412,17 №12=2412,17			

№ п/п	№ этапа строительства	№ объекта по проекту планировки территории	Наименование объекта капитального строительства	Характеристики				Примечание
				Этажность	Площадь застройки, м²	Общая площадь, м²	Площадь участка, га	
1	2	3	4	5	6	7	8	9
4	Этап IV	Объекты капитального строительства						
		Корпус 1. Секция № 13 (по схеме). Многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями общественного назначения.	8	424,7	2784,78	0,1477		
		Корпус 2. Секция № 14 (по схеме). Многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями общественного назначения.	8	424,7	2784,78	0,2086		
					Всего площадь застройки 5989,24	Всего общая площадь 38925,04 в т.ч.: пл.квартир 28686 пл. МОП 5794,04 пл. обществ.назн. 4445	Всего площадь участков МКД 2,3372	

## РАЗДЕЛ 2. ПОЛОЖЕНИЯ ОБ ОЧЕРЕДНОСТИ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ

№ п/п	№ этапа	№ объекта по проекту планировки территории	Наименование объекта капитального строительства	Очередность		
				проектирование	строительство	реконструкция
1	2	3	4	5	6	7
Объекты капитального строительства						
1	Этап I	Многоквартирные жилые дома со встроенными помещениями общественного назначения*				
		Корпус 1. Секции 1, 2	I	I	-	
		Корпус 2. Секции 3, 4	I	I	-	
2	Этап II	Многоквартирные жилые дома со встроенными помещениями общественного назначения*				
		Корпус 1. Секции 5, 6	I	II	-	
		Корпус 2. Секции 7,8	I	II	-	
		Корпус 3. Секция 9	I	II	-	
3	Этап III	Многоквартирные жилые дома со встроенными помещениями общественного назначения*				
		Корпус 1. Секция 10	II	III	-	
		Корпус 2. Секции 11, 12	II	III	-	
4	Этап IV	Многоквартирные жилые дома со встроенными помещениями общественного назначения*				
		Корпус 1. Секция 13	III	IV	-	
		Корпус 2. Секция 14	III	IV	-	

Примечание: \*количество корпусов и секций может быть уточнено на последующих стадиях проектирования. Строительство инженерной инфраструктуры и благоустройство осуществляется независимо для каждого этапа.

Чертеж планировки территории: красные линии, границы существующих и планируемых элементов планировочной структуры М 1:1000

Условные обозначения

- 1234

Границы проекта планировки и межевания (территории 1, 2, 3, 4)

Проектируемые красные линии

Существующие земельные участки, сведения о которых внесены в ЕГРН

Существующие земельные участки, сведения о которых не внесены в ЕГРН

1

Территория 1 – земельные участки, расположенные в границах кадастрового квартала 61:58:00050:24

11

Территория 1 – земельные участки, расположенные в границах кадастрового квартала 61:58:00050:13

3

Территория 2 – земельные участки, расположенные в границах кадастрового квартала 61:58:00050:12

3

Территория 3 – земельные участки, расположенные в границах кадастрового квартала 61:58:00050:11

4

Территория 4 – земельные участки, расположенные в границах кадастрового квартала 61:58:00050:11

1

Территория, выделяемая разделом земельного участка ул. Транспортная 61:58:0000000:43016, включаемая в территорию 1

11

Территория, выделяемая разделом земельного участка ул. Транспортная 61:58:0000000:43016, включаемая в территорию 2

12

Территория, выделяемая разделом земельного участка ул. Транспортная 61:58:0000000:43016, включаемая в территорию 2

13

Территория, выделяемая разделом земельного участка ул. Транспортная 61:58:0000000:43016, включаемая в территорию 2

14

Территория, выделяемая разделом земельного участка ул. Юлиуса Фучика 61:58:0000000:39809, включаемая в Территорию 1

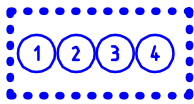
						25-001-ППТ-ОС-1		
						Комплексное развитие незастроенной территории города Таганрога между улицами Транспортной, 2-й Собетской, Калинина и Чехова		
Изм.	Кол.чк	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Проект планировки территории	Стадия	Лист
ГИП		Архипенко		02.25			п	1
Разраб.		Хиль		02.25		Чертеж планировки территории: красные линии, границы существующих и планируемых элементов планировочной структуры М 1:1000	ООО "НОРД"	

Формат А1



Чертеж планировки территории: границы существующих и планируемых элементов планировочной структуры М 1:1000

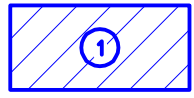
Условные обозначения



Границы проекта планировки и межевания (территории 1, 2, 3, 4)

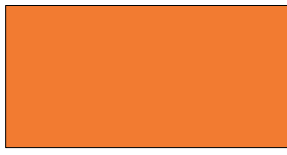


Проектируемые красные линии

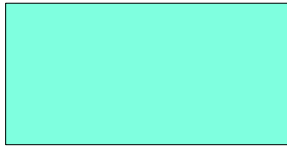


Проектируемые многоквартирные дома со встроенными помещениями общественного назначения

Зоны





Ж6 – Зона жилой застройки смешанной этажности – индивидуальными, блокированными, малоэтажными и среднеэтажными жилыми домами ≈23372 м<sup>2</sup>  
Вид разрешенного использования – среднеэтажная жилая застройка.



Ж6 – Зона жилой застройки смешанной этажности – индивидуальными, блокированными, малоэтажными и среднеэтажными жилыми домами≈8243 .  
Для размещения спортивных и детских площадок общего пользования.



						25-001-ППТ-ОС-2			
						Комплексное развитие незастроенной территории города Таганрога между улицами Транспортной, 2-й Советской, Калинина и Чехова			
Изм.	Кол.чк	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Проект планировки территории	Стадия	Лист	Листов
ГИП		Архипенко			02.25		п	2	
Разраб.		Хиль			02.25	Чертеж планировки территории: границы существующих и планируемых элементов планировочной структуры М 1:1000		ООО "НОРД"	

Общество с ограниченной ответственностью

**«НОРД»**

Юр. адрес: 347922, Россия, Ростовская обл.,  
г. Таганрог, ул. Петровская, 12, пом.1, офис 1  
e-mail: [nord\\_proekt@bk.ru](mailto:nord_proekt@bk.ru)  
[proektm@list.ru](mailto:proektm@list.ru)

ОГРН 1136154010871  
ИНН/КПП 6154131244/615401001  
Р/с 40702810423050006158  
Филиал «Центральный» Банка ВТБ в  
г. Москве  
К/с 30101810145250000411  
БИК 044525411  
ОКАТО 60437000000  
ОКПО 24172763

Ассоциация проектировщиков  
«Проектирование дорог и инфраструктуры»  
СРО-П-168-22112011  
Регистрационный номер СРО  
П-168-006154131244-1321

Инициатор подготовки  
документации по планировке  
территории ООО СЗ «Единство»

Комплексное развитие незастроенной территории  
города Таганрога между улицами Транспортной,  
2-й Советской, Калинина и Чехова

Документация по планировке территории  
«Проект планировки территории»

Том II  
«Материалы по обоснованию»

25-001-ППТ-МО

г. Таганрог  
2025 г



Общество с ограниченной ответственностью

«НОРД»

Юр. адрес: 347922, Россия, Ростовская обл.,  
г. Таганрог, ул. Петровская, 12, пом.1, офис 1  
e-mail: [nord\\_proekt@bk.ru](mailto:nord_proekt@bk.ru)  
[proektm@list.ru](mailto:proektm@list.ru)

ОГРН 1136154010871  
ИНН/КПП 6154131244/615401001  
Р/с 40702810423050006158  
Филиал «Центральный» Банка  
ВТБ в г. Москве  
К/с 30101810145250000411  
БИК 044525411  
ОКАТО 60437000000  
ОКПО 24172763

Ассоциация проектировщиков  
«Проектирование дорог и инфраструктуры»  
СРО-П-168-22112011  
Регистрационный номер СРО  
П-168-006154131244-1321

Инициатор подготовки  
документации по планировке  
территории ООО СЗ «Единство»

Комплексное развитие незастроенной территории  
города Таганрога между улицами Транспортной,  
2-й Советской, Калинина и Чехова

Документация по планировке территории  
«Проект планировки территории

Том II  
«Материалы по обоснованию»

25-001-ППТ-МО

Директор

Главный инженер



Е.И.Лаврищева

И.И.Архипенко

г. Таганрог  
2025 г.

**Состав документации по планировке территории.**

№ тома	Обозначения	Наименование	Примечание
1	2	3	4
		<b>Проект планировки территории</b>	
1	25-001-ППТ-ОС	Основная часть	
2	25-001-ППТ-МО	Материалы по обоснованию	
		<b>Проект межевания территории</b>	
1	25-001-ПМТ-ОС	Основная часть	
2	25-001-ПМТ-МО	Материалы по обоснованию	
		<b>Инженерные изыскания</b>	
	25-02-65-ИГДИ	Инженерно-геодезические изыскания	ООО «ГеоКадастр»
	09/25-ИГИ-2025	Инженерно-геологические изыскания	ИП Ящук Д.В.
	ИЭИ-2025	Инженерно-экологические изыскания	ИП Ящук Д.В.



Содержание материалов по обоснование проекта планировки территории

№	Наименование документа	Масштаб
1	2	3
Документация по планировке территории. Проект планировки территории		
Том II. Материалы по обоснованию проекта планировки территории		
Текстовая часть		
1	Введение 1. Анализ территории 2. Обоснование определения границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства; 3. Обоснование соответствия планируемых параметров расчетным показателям; 4. Обоснование очередности планируемого развития территории; 5. Обоснование планируемых мероприятий по охране окружающей среды и отображению зон с особыми условиями использования территории ; 6. Обоснование положений по инженерно-техническим мероприятиям гражданской обороны и чрезвычайным ситуациям 7. Технико-экономические показатели	
Графическая часть		
1	Лист 1. Карта (фрагмент карты) планировочной структуры городского округа с отображением границ элементов планировочной структуры	1:2000
2	Лист 2.Схема организации движения транспорта (включая транспорт общего пользования) и пешеходов, отражающая местоположение объектов транспортной инфраструктуры и учитывающая существующие и прогнозные потребности в транспортном обеспечении на территории, схема организации улично-дорожной сети	1:1000
3	Лист 3. Схема границ территорий объектов культурного наследия	
4	Лист 4. Схема границ зон с особыми условиями использования территории.	
5	Лист 5. Схема, отображающая местоположение существующих объектов капитального строительства, в том числе линейных объектов, объектов, подлежащих сносу, объектов незавершенного строительства, а также проходы к водным объектам общего пользования и их береговым полосам	1:2000
6	Лист 6. Вариант планировочного и объемно-пространственного решения застройки территории в соответствии с проектом планировки территории	1:1000
7	Лист 7.Схема вертикальной планировки территории, инженерной подготовки и инженерной защиты территории	1:1000
8	Лист 8. Схема пешеходной доступности объектов образования	

## ЧАСТЬ I. ТЕКСТОВАЯ ЧАСТЬ МАТЕРИАЛОВ ПО ОБОСНОВАНИЮ

ВВЕДЕНИЕ.....	6
<b>РАЗДЕЛ 1. АНАЛИЗ ТЕРРИТОРИИ РАЗРАБОТКИ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ .....</b>	<b>7</b>
1.1 РАЗМЕЩЕНИЕ УЧАСТКА ПРОЕКТИРОВАНИЯ В ПЛАНИРОВОЧНОЙ СТРУКТУРЕ.....	7
1.2 КЛИМАТИЧЕСКИЕ И ГЕОЛОГИЧЕСКИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ТЕРРИТОРИИ .....	8
1.3 ОПИСАНИЕ СОВРЕМЕННОГО СОСТОЯНИЯ ТЕРРИТОРИИ .....	10
1.4 ТРЕБОВАНИЕ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫХ РЕГЛАМЕНТОВ ПРИМЕНИТЕЛЬНО К РАССМАТРИВАЕМОЙ ТЕРРИТОРИИ.....	26
<b>РАЗДЕЛ 2. ОБОСНОВАНИЕ ОПРЕДЕЛЕНИЯ ГРАНИЦ ЗОН ПЛАНИРУЕМОГО РАЗМЕЩЕНИЯ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА.....</b>	<b>45</b>
2.1 ПЛАНИРОВОЧНОЕ РЕШЕНИЕ. ....	45
2.2 ОПРЕДЕЛЕНИЕ ГРАНИЦ ЗОН ПЛАНИРУЕМОГО РАЗМЕЩЕНИЯ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА. ....	47
2.3 БАЛАНС ТЕРРИТОРИИ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА.....	48
<b>РАЗДЕЛ 3. ОБОСНОВАНИЕ СООТВЕТСТВИЯ ПЛАНИРУЕМЫХ ПАРАМЕТРОВ, МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ И НАЗНАЧЕНИЯ ОБЪЕКТОВ РЕГИОНАЛЬНОГО ЗНАЧЕНИЯ, ОБЪЕКТОВ МЕСТНОГО ЗНАЧЕНИЯ НОРМАТИВАМ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ПРОЕКТИРОВАНИЯ И ТРЕБОВАНИЯМ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫХ РЕГЛАМЕНТОВ, А ТАКЖЕ ПРИМЕНИТЕЛЬНО К ТЕРРИТОРИИ, В ГРАНИЦАХ КОТОРОЙ ПРЕДУСМАТРИВАЕТСЯ ОСУЩЕСТВЛЕНИЕ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ПО КОМПЛЕКСНОМУ И УСТОЙЧИВОМУ РАЗВИТИЮ ТЕРРИТОРИИ, УСТАНОВЛЕННЫМ ПРАВИЛАМИ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ РАСЧЕТНЫМ ПОКАЗАТЕЛЯМ МИНИМАЛЬНО ДОПУСТИМОГО УРОВНЯ ОБЕСПЕЧЕННОСТИ ТЕРРИТОРИИ ОБЪЕКТАМИ КОММУНАЛЬНОЙ, ТРАНСПОРТНОЙ, СОЦИАЛЬНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ И РАСЧЕТНЫМ ПОКАЗАТЕЛЯМ МАКСИМАЛЬНО ДОПУСТИМОГО УРОВНЯ ТЕРРИТОРИАЛЬНОЙ ДОСТУПНОСТИ ТАКИХ ОБЪЕКТОВ ДЛЯ НАСЕЛЕНИЯ.....</b>	<b>53</b>
3.1. ПЛАНИРУЕМЫЕ ПАРАМЕТРЫ ОБЪЕКТОВ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ. ....	53
3.1.1. ПОКАЗАТЕЛИ ЧИСЛЕННОСТИ НАСЕЛЕНИЯ.....	55
3.1.2 ПОКАЗАТЕЛИ ПЛОТНОСТИ НА ТЕРРИТОРИИ МИКРОРАЙОНА (КВАРТАЛА).....	55
3.2 ПЛАНИРУЕМЫЕ ПАРАМЕТРЫ ОБЪЕКТОВ СОЦИАЛЬНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ.....	56
3.2.1 ДОШКОЛЬНЫЕ ОБРАЗОВАТЕЛЬНЫЕ ОРГАНИЗАЦИИ - ДОО.....	56
3.2.2 ОБЩЕОБРАЗОВАТЕЛЬНЫЕ ОРГАНИЗАЦИИ - .....	57
3.2.3 ОБЪЕКТЫ ЗДРАВООХРАНЕНИЯ.....	58
3.2.4 ОБЪЕКТЫ ФИЗИЧЕСКОЙ КУЛЬТУРЫ И СПОРТА.....	62
3.2.5 ОБЪЕКТЫ КУЛЬТУРЫ И ИСКУССТВА. ....	63
3.2.6 СОЦИАЛЬНО ЗНАЧИМЫЕ ОБЪЕКТЫ ПОВСЕДНЕВНОГО ОБСЛУЖИВАНИЯ.....	65
3.3 ПЛАНИРУЕМЫЕ ПАРАМЕТРЫ ОБЪЕКТОВ ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ....	68
3.3.1 ПРЕДЛОЖЕНИЕ ПО ФОРМИРОВАНИЮ УЛИЧНО-ДОРОЖНОЙ СЕТИ.....	68
3.3.2 ПАРАМЕТРЫ ОБЕСПЕЧЕННОСТИ ОБЪЕКТАМИ ДЛЯ ХРАНЕНИЯ ТРАНСПОРТНЫХ СРЕДСТВ. ....	68

3.4. ПЛАНИРУЕМЫЕ ПАРАМЕТРЫ ОБЪЕКТОВ ОЗЕЛЕНЕНИЯ. ....	71
3.5. ПАРАМЕТРЫ ОБЕСПЕЧЕННОСТИ ДОСТУПНОСТИ ЖИЛЫХ ОБЪЕКТОВ, ОБЪЕКТОВ СОЦИАЛЬНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ ДЛЯ ИНВАЛИДОВ И МАЛОМОБИЛЬНЫХ ГРУПП НАСЕЛЕНИЯ.....	71
3.6. ПАРАМЕТРЫ ОБЕСПЕЧЕННОСТИ ОБЪЕКТАМИ ИНЖЕНЕРНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ. ....	74
3.6.1 ВОДОСНАБЖЕНИЕ. ....	75
3.6.2 ВОДООТВЕДЕНИЕ.....	77
3.6.2.2 ДОЖДЕВАЯ КАНАЛИЗАЦИЯ.....	77
3.6.3 ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЕ.....	78
3.6.4 ГАЗОСНАБЖЕНИЕ.....	80
3.6.5 ТЕПЛОСНАБЖЕНИЕ.....	81
3.6.6 СВЯЗЬ. ....	84
<b>РАЗДЕЛ 4. ОБОСНОВАНИЕ ОЧЕРЕДНОСТИ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ .....</b>	<b>86</b>
<b>РАЗДЕЛ 5. ОБОСНОВАНИЕ ПЛАНИРУЕМЫХ МЕРОПРИЯТИЙ ПО ОХРАНЕ ОКРУЖАЮЩЕЙ СРЕДЫ И ОТОБРАЖЕНИЮ ЗОН С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ .....</b>	<b>88</b>
5.1 ЗОНЫ С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ .....	88
5.1.1 ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИЙ В ГРАНИЦАХ ОХРАННОЙ ЗОНЫ ОБЪЕКТОВ ЭЛЕКТРОСЕТЕВОГО ХОЗЯЙСТВА.....	89
5.1.2 ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИЙ В ГРАНИЦАХ ОХРАННОЙ ЗОНЫ ГАЗОРАСПРЕДЕЛИТЕЛЬНЫХ СЕТЕЙ.....	89
5.1.3 ЗОНЫ С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ, УСТАНОВЛЕННЫЕ ОТ АЭРОПОРТОВ.....	90
5.2 ПЕРЕЧЕНЬ МЕРОПРИЯТИЙ ПО ОХРАНЕ ОКРУЖАЮЩЕЙ СРЕДЫ .....	91
<b>РАЗДЕЛ 6. ОБОСНОВАНИЕ ПОЛОЖЕНИЙ ПО ИНЖЕНЕРНО-ТЕХНИЧЕСКИМ МЕРОПРИЯТИЯМ ГРАЖДАНСКОЙ ОБОРОНЫ И ЧРЕЗВЫЧАЙНЫМ СИТУАЦИЯМ .....</b>	<b>92</b>
6.1 АНАЛИЗ ВОЗМОЖНЫХ ПОСЛЕДСТВИЙ ВОЗДЕЙСТВИЯ СОВРЕМЕННЫХ СРЕДСТВ ПОРАЖЕНИЯ И ЧРЕЗВЫЧАЙНЫХ СИТУАЦИЙ НА ФУНКЦИОНИРОВАНИЕ ПРОЕКТИРУЕМОЙ ТЕРРИТОРИИ .....	92
6.2 МЕРОПРИЯТИЯ ПО ПРЕДОТВРАЩЕНИЮ ЧРЕЗВЫЧАЙНЫХ СИТУАЦИЙ ТЕХНОГЕННОГО ХАРАКТЕРА.....	93
6.3 МЕРОПРИЯТИЯ ПО ПРЕДОТВРАЩЕНИЮ ЧРЕЗВЫЧАЙНЫХ СИТУАЦИЙ ПРИРОДНОГО ХАРАКТЕРА .....	95
<b>РАЗДЕЛ 7. ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ.....</b>	<b>96</b>

## ВВЕДЕНИЕ

- 1) В соответствии со ст. 41 Градостроительного кодекса РФ (далее – ГК РФ) подготовка документации по планировке территории осуществляется в целях обеспечения устойчивого развития территорий, выделения элементов планировочной структуры (кварталов, микрорайонов, иных элементов), установления границ земельных участков, на которых расположены объекты капитального строительства, границ земельных участков, предназначенных для строительства и размещения линейных объектов. Порядок подготовки документации по планировке территории регламентируется ст. 46 ГК РФ.
- 2) Проект планировки территории разработан на основании постановления Администрации города Таганрога № 1457 от 11.07.2024 «О комплексном развитии незастроенной территории города Таганрога между улицами Транспортной, 2-ой Советской, Калинина и Чехова».
- 3) Основанием для разработки Проекта является Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 г. № 190-ФЗ (ред. от. 26.12.2024).
- 4) Проект разработан в соответствии с заданием на подготовку документации по планировке территории «Комплексное развитие незастроенной территории города Таганрога между улицами Транспортной, 2-ой Советской, Калинина и Чехова»
- 5) Проект разработан в соответствии со следующими техническими и нормативно-правовыми документами:
  - Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 г. № 190-ФЗ (ред. от. 26.12.2024);
  - Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 г. № 136-ФЗ (ред. от 26.12.2024);
  - Федеральный закон от 22.07.2008 г. № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности» (ред. от 25.12.2023);
  - СП 59.13330.2020 «Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения»
  - СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов», утвержден Постановлением Главного государственного санитарного врача РФ от 25.09.2007 г. № 74;
  - СНиП 11-04-2003 «Инструкция о порядке разработки, согласования, экспертизы и утверждения градостроительной документации»;
  - СП 104.13330.2016 «Инженерная защита территории от затопления и подтопления»;
  - СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений». Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*;
  - Местные нормативы градостроительного проектирования г. Таганрога. Принято Городской Думой 28.06.2018;
  - Генеральный плана муниципального образования «Город Таганрог» (утвержден Решением Городской Думы города Таганрога от 25.12.2008 № 753 «Об утверждении Генерального плана муниципального образования «Город Таганрог» на период до 2028 года»). Внесение изменений в Генеральный план муниципального образования «Город Таганрог», утверждено решением Городской Думы города Таганрога от 29.12.2023 №435 «О внесении изменений в Решение Городской Думы города Таганрога от 25.12.2008 № 753 «Об утверждении Генерального плана муниципального образования «Город Таганрог» на период до 2028 года»»

## **РАЗДЕЛ 1. АНАЛИЗ ТЕРРИТОРИИ РАЗРАБОТКИ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ**

### **1.1 РАЗМЕЩЕНИЕ УЧАСТКА ПРОЕКТИРОВАНИЯ В ПЛАНИРОВОЧНОЙ СТРУКТУРЕ ГОРОДА ТАГАНРОГА**

Территория, предполагаемая к комплексному развитию расположена в западной части г. Таганрога (западный район).

С запада территория граничит с ул. Калинина и ул. Ватутина, частично с существующей индивидуальной жилой застройкой, с востока территория граничит с ул. Транспортная, разделяющей западный и центральный районы города, с севера – ул. 2-я Советская, с юга – ул. Чехова. Территория разделена на кварталы ул. Сергея Шилов и ул. Юлиуса Фучика и ул. Клинина.

## 1.2 КЛИМАТИЧЕСКИЕ И ГЕОЛОГИЧЕСКИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ТЕРРИТОРИИ

### 1.2.1 Климатические характеристики.

Согласно схематической карте климатического районирования СП 131.13330.2020 (Строительная Климатология) район участка изысканий относится к группе ШВ. Климатические характеристики, приводимые в тексте отчета определены по данным многолетних наблюдений метеостанции г. Таганрога с использованием данных ФГБУ «Ростовский ЦГМС».

Климат Таганрога, умеренно-континентальный, складывается под воздействием циркуляционных процессов южной зоны умеренных широт. Не исключены вторжения арктического и тропического воздуха.

Климат отличается неустойчивостью и значительно колеблется в отдельные годы. Зимы малоснежные и умеренно-холодные, лето сухое, жаркое. В отдельные годы наблюдается засуха.

Средняя годовая температура воздуха в Таганроге 9.1 - 9.9<sup>o</sup>C. Самый холодный месяц - январь -5.4<sup>o</sup>C, а самый теплый - июль 23.8<sup>o</sup>C. Зимой температура воздуха может понижаться до -33<sup>o</sup>C, а летом повышаться до 45<sup>o</sup>C.

Средняя продолжительность безморозного периода составляет 187-205 дней, расчетная температура самой холодной пятидневки -24<sup>o</sup>C.

Отопительный период продолжается 171 - 173 дня.

Средние значения относительной влажности 76%.

В Таганроге преобладают ветры восточной составляющей: восточные и северо-восточные. Несмотря на некоторую изменчивость, они являются явно преобладающими в течение года. По наибольшей повторяемости ветров северо-восточные и восточные румбы составляют 18-20%. Западные и юго-западные наблюдаются тоже часто - 11 - 17%. Повторяемость других румбов незначительна - 3-10%. Наибольшая повторяемость восточных ветров наблюдается в холодное время года. В теплое время года их повторяемость уменьшается до 12-15%, однако увеличиваются до 23% северные и ветры других направлений. В отличие от восточных с хорошо выраженным максимумом зимой и минимумом летом, западные ветры на территории города более стабильны и без ярко выраженного годового хода. Разве только во второй половине года несколько снижается их повторяемость до 15-25 дней. Преобладающая повторяемость восточных ветров сохраняется и в суточном ходе в течение всего года, и только в отдельные месяцы и сроки на равных выступают западные ветры.

В засушливые годы сильные ветры способствуют возникновению пыльных бурь.

В Таганроге они редки - всего в среднем два дня в году, наиболее вероятны они в апреле. Наиболее сильными, 5.8 - 6.4 м/с, восточные ветры бывают зимой с декабря по февраль. Затем идет уменьшение скоростей от 5.5 м/с весной до 3.4 м/с летом. А вообще летом самыми сильными (5.1 - 5.3 м/с) бывают ветры юго-западного направления, а самые слабые (3.1 м/с) - юго-восточные.

В Таганроге выпадает за год около 596 мм осадков. Один раз в 10 лет годовая сумма может увеличиваться до 650 мм, один раз в 20 лет - 700 мм и т.д. Наибольшее количество осадков выпадает в июле - 62 мм, наименьшее в сентябре - 33 мм.

Снега выпадает мало и высота его в среднем 5-10 мм, но в редкие годы на защищенном участке снега может накапливаться до 50 см. Всего с ноября по март со снегом бывает до 70 дней, при наличии ветра возможны метели, за зиму до 12-16, самое большое до 25 дней.

В Таганроге в среднем за год отмечается 49 дней с туманом. Наиболее часты (9 - 10 дней за месяц) они в холодный период года (декабрь - январь).

Максимальная толщина стенки гололеда, наблюдаемая в г. Таганроге составила 15 мм.

### **1.2.2 Геолого-геоморфологические характеристики, растительность и почвы.**

Основной тип природных ландшафтов изучаемого района - степной умеренно засушливый. Район изысканий расположен в пределах развития дерновинно-злакового зонального типа степей (типчаково-ковыльные степи).

Почвы исследуемого района относятся к группе черноземов обыкновенных.

Участок изысканий расположен на территории г. Таганрога, в котором развиты антропогенные типы растительности - селитебная (растительность населенных пунктов), зональные почвы покрыты техногенными насыпными грунтами.

В геоморфологическом отношении площадка расположена в районе отложений нижнечетвертичной Бакинской террасы.

В геологическом строении района изысканий принимают участие четвертичные делювиальные суглинки и глины с двумя горизонтами погребенной почвы, перекрытые с поверхности грунтами почвенно-гумусированного комплекса.

Инженерно-геологический разрез с поверхности до глубины 25,0 м (абс.отм. 18,02 - 18,21 м) слагают геолого-литологические разности:

- от 0,00 м до 1,20 м почвенно-гумусированный комплекс; мощность 1,20 м
- от 1,20 м до 7,80-8,20 м суглинок желто-бурый, твердый, мощность 6,60-7,00 м с карбонатами, с гипсом;
- от 7,80-8,20 м до 9,20-9,30 м погребенный почвенный горизонт: суглинок мощность 1,00 - 1,40 м темно-бурый, твердый, с гипсом;
- от 9,20-9,30 м до 15,80-16,70 м суглинок желто-бурый, твердый, мощность 6,60-7,50 м с карбонатами;
- от 15,80-16,70 м до 17,40-18,20 м погребенный почвенный горизонт: суглинок мощность 1,40-1,60 м темно-бурый, твердый, с гипсом;
- от 17,40-18,20 м до 19,00-19,40 м суглинок желто-бурый, твердый, с включением мощность 1,20-1,60 м карбонатов;
- от 19,00-19,40 м до 25,00 м глина бурая, от твердой до полутвердой, с карбонатами вскрытая мощность 5,60-6,00 м, с глубины 22,20 - 22,50 м - с серым оттенком.

### **1.2.3 Гидрогеологические условия.**

На участке изысканий до исследованной глубины 25,0 м (абс.отм. 18,02 - 18,21 м) подземные воды вскрыты не были.

По территории проложена сеть водонесущих коммуникаций, из которых происходят утечки. Вследствие неблагоприятных техногенных условий возможно появление техногенного водоносного горизонта, что может ухудшить условия эксплуатации проектируемого сооружения. Тип территории по потенциальной подтопляемости согласно приложения И части II СП 11-105-97 II-Б<sub>1</sub> - потенциально подтопляемая в результате ожидаемых техногенных воздействий.

### **1.3 ОПИСАНИЕ СОВРЕМЕННОГО СОСТОЯНИЯ ТЕРРИТОРИИ**

Проектируемая территория является землями населенного пункта г. Таганрог, ранее территория использовалась для эксплуатации многоквартирных 2-х этажных жилых домов. На момент разработки проект планировки территория свободна от застройки. Территория разделена существующей улично-дорожной сетью на 4 квартала.

Рельеф участка спокойный, с общим уклоном в юго-западном направлении. Зеленые насаждения, на рассматриваемых участках, присутствуют в виде многолетних насаждений, нуждающихся в санации.



# ПЕРЕЧЕНЬ

земельных участков, расположенных в границах незастроенной территории между улицами Транспортной, 2-ой Советской, Калинина и Чехова, подлежащей комплексному развитию

№ п/п	Кадастровый номер земельного участка	Адрес земельного участка	Площадь земельного участка, кв. м
1	2	3	4
Территория 1*			
1	61:58:0005024:42	Ростовская обл, г. Таганрог, ул. Транспортная, 91	944
2	61:58:0005024:43	Ростовская обл, г. Таганрог, ул. Транспортная, 89	821
3	61:58:0005024:44	Ростовская обл, г. Таганрог, ул. Транспортная, 87	942
4	61:58:0005024:45	Ростовская обл, г. Таганрог, ул. Юлиуса Фучика, 2	971
5	61:58:0005024:46	Ростовская обл, г. Таганрог, ул. Калинина, 12	819
6	61:58:0005024:47	Ростовская обл, г. Таганрог, ул. 2-я Советская, 29-а	1071
7	61:58:0005024:49	Ростовская обл, г. Таганрог, ул. Калинина, 20	795
8	61:58:0005013:17	Ростовская обл, г. Таганрог, ул. Транспортная, 79	870
9	61:58:0005013:18	Ростовская обл, г. Таганрог, ул. Транспортная, 81	906
10	61:58:0005013:19	Ростовская обл, г. Таганрог, ул. Транспортная, 83	888
11	61:58:0005013:20	Ростовская обл, г. Таганрог, ул. Транспортная, 85	895
12	неразграниченные земли кадастрового квартала 61:58:0005013		765 (площадь уточняется проектом межевания)
Территория 2*			
13	61:58:0005012:8	Ростовская обл, г. Таганрог, ул. Транспортная, 77	892
14	61:58:0005012:9	Ростовская обл, г. Таганрог, ул. Калинина, 2-а	888
15	61:58:0005012:26	Ростовская обл, г. Таганрог, ул. Транспортная, 71	890
16	61:58:0000000:47732	Ростовская область, г. Таганрог, около ул. Калинина, 2-а	1729

Территория 3*			
17	61:58:0005011:31	Ростовская обл, г. Таганрог, ул. Чехова, 272	737
18	61:58:0005011:34	Ростовская обл, г. Таганрог, ул. Калинина, 1-а	746
Территория 4*			
19	61:58:0005011:32	Ростовская обл, г. Таганрог, ул. Чехова, 274	617
20	61:58:0005011:33	Ростовская обл, г. Таганрог, ул. Чехова, 276	712
21	61:58:0005011:35	Ростовская обл, г. Таганрог, ул. Ватутина, 2-а	753
Земельные участки, подлежащие образованию после раздела земельных участков с кадастровыми номерами 61:58:0000000:39809 и 61:58:0000000:43016			
22	61:58:0000000:39809: ЗУ1	После раздела земельного участка ул. Юлиуса Фучика будет включен в Территорию 1	989 (площадь уточняется проектом межевания)
23	61:58:0000000:43016: ЗУ1	После раздела земельного участка ул. Транспортная будет включен в Территорию 1, Территорию 2	9301 (площадь уточняется проектом межевания)

**\*Территория 1** – земельные участки, расположенные в границах кадастровых кварталов 61:58:0005024 и 61:58:0005013;

**\*\*Территория 2** - земельные участки, расположенные в границах кадастрового квартала 61:58:0005012;

**\*\*\*Территории 3 и 4** - земельные участки, расположенные в границах кадастрового квартала 61:58:0005011.

# ПЕРЕЧЕНЬ

земельных участков, линейных объектов и инженерно-технических сетей, расположенных в границах территории, подлежащей комплексному развитию между улицами Транспортной, 2-ой Советской, Калинина и Чехова

№ п/п	Кадастровый номер земельного участка/адрес	Площадь земельного участка кв. м	Кадастровый номер объекта капитального строительства	Наименование/Вид/Назначение объекта капитального строительства	Сведения о сносе/реконструкции объекта капитального строительства
1	2	3	4	5	6
Территория 1*					
1	61:58:0005024:42 Ростовская обл., г. Таганрог, ул. Транспортная, 91	944	61:58:0000000:45168  61:58:0000000:45172	иное сооружение (Уличный водопровод микрорайона «Западный») иное сооружение (Уличная канализация микрорайона «Западный»)	
2	61:58:0005024:43 Ростовская обл., г. Таганрог, ул. Транспортная, 89	821	61:58:0000000:45168  61:58:0000000:45172	иное сооружение (Уличный водопровод микрорайона «Западный») иное сооружение (Уличная канализация микрорайона «Западный»)	
3	61:58:0005024:44 Ростовская обл., г. Таганрог,	942	61:58:0000000:45168	иное сооружение (Уличный водопровод микрорайона «Западный»)	

	ул. Транспортная, 87		61:58:0000000:45172	иное сооружение (Уличная канализация микрорайона «Западный»)	
4	61:58:0005024:45 Ростовская обл., г. Таганрог, ул. Юлиуса Фучика, 2	971	61:58:0000000:45168  61:58:0000000:45172	иное сооружение (Уличный водопровод микрорайона «Западный») иное сооружение (Уличная канализация микрорайона «Западный»)	
5	61:58:0005024:46 Ростовская обл., г. Таганрог, ул. Калинина, 12	819	61:58:0000000:45168  61:58:0000000:45172	иное сооружение (Уличный водопровод микрорайона «Западный») иное сооружение (Уличная канализация микрорайона «Западный»)	
6	61:58:0005024:49 Ростовская обл., г. Таганрог, ул. Калинина, 20	795	61:58:0000000:45168  61:58:0000000:45172	иное сооружение (Уличный водопровод микрорайона «Западный») иное сооружение (Уличная канализация микрорайона «Западный»)	
7	61:58:0005013:17 Ростовская обл., г. Таганрог, ул. Транспортная, 79	870	61:58:0000000:45168  61:58:0000000:45172	иное сооружение (Уличный водопровод микрорайона «Западный») иное сооружение (Уличная канализация микрорайона «Западный»)	
8	61:58:0005013:18 Ростовская обл., г. Таганрог, ул. Транспортная, 81	906	61:58:0000000:45168  61:58:0000000:45172	иное сооружение (Уличный водопровод микрорайона «Западный») иное сооружение (Уличная канализация микрорайона «Западный»)	

9	61:58:0005013:19 Ростовская обл., г. Таганрог, ул. Транспортная, 83	888	61:58:0000000:45168  61:58:0000000:45172	иное сооружение (Уличный водопровод микрорайона «Западный») иное сооружение (Уличная канализация микрорайона «Западный»)	
10	61:58:0005013:20 Ростовская обл., г. Таганрог, ул. Транспортная, 85	895	61:58:0000000:45168  61:58:0000000:45172	иное сооружение (Уличный водопровод микрорайона «Западный») иное сооружение (Уличная канализация микрорайона «Западный»)	
11	неразграниченные земли кадастрового квартала 61:58:0005013	765			
Территория 2*					
12	61:58:0005012:8 Ростовская область, г. Таганрог, ул. Транспортная, 77	892	61:58:0000000:45172	Сооружение/канализация	
			61:58:0000000:45174	Сооружение/водопровод	
13	61:58:0005012:9 Ростовская область, г. Таганрог, ул. Калинина, 2-а	888	61:58:0000000:45172	Сооружение/канализация	
			61:58:0000000:45174	Сооружение/водопровод	
14	61:58:0005012:26 Ростовская область, г. Таганрог, ул. Транспортная, 71	890	61:58:0000000:45172	Сооружение/канализация	
			61:58:0000000:45174	Сооружение/водопровод	
	61:58:0000000:47732 г. Таганрог, около ул. Калинина, 2-а	1729			

15	Неразграниченная территория кадастрового квартала 61:58:0005012 Условный кадастровый номер 61:58:0005012:3У1 Ростовская область, г. Таганрог, около ул. Калинина, 2-а	1729	Объекты не стоят на кадастровом учете	Нежилые здания/Гаражи/Хоз. постройки	
Территория 3*					
16	61:58:0005011:31 Ростовская область, г. Таганрог, ул. Чехова, 272	737	61:58:0000000:45172	Сооружение/канализация	
			61:58:0000000:45174	Сооружение/водопровод	
18	61:58:0005011:34 Ростовская область, г. Таганрог, ул. Калинина, 1-а	746	61:58:0000000:45172	Сооружение/канализация	
			61:58:0000000:45174	Сооружение/водопровод	
Территория 4*					
19	61:58:0005011:35 Ростовская обл, г. Таганрог, ул Ватутина, 2-а	753	61:58:0000000:45172	Сооружение/канализация	
			61:58:0000000:45174 61.58.2.89	Сооружение/водопровод	

20	61:58:0005011:33 Ростовская обл, г. Таганрог, ул Чехова, 276	712	61:58:0000000:45172 61:58:0000000:45174 61.58.2.89	Сооружение/канализация Сооружение/водопровод	
21	61:58:0005011:32 Ростовская обл, г. Таганрог, ул Чехова, 274	617	61:58:0000000:45172	Сооружение/канализация	
			61:58:0000000:45174 61.58.2.89	Сооружение/водопровод	

\*Территория 1 – земельные участки, расположенные в границах кадастровых кварталов 61:58:0005024 и 61:58:0005013;

\*\*Территория 2 - земельные участки, расположенные в границах кадастрового квартала 61:58:0005012;

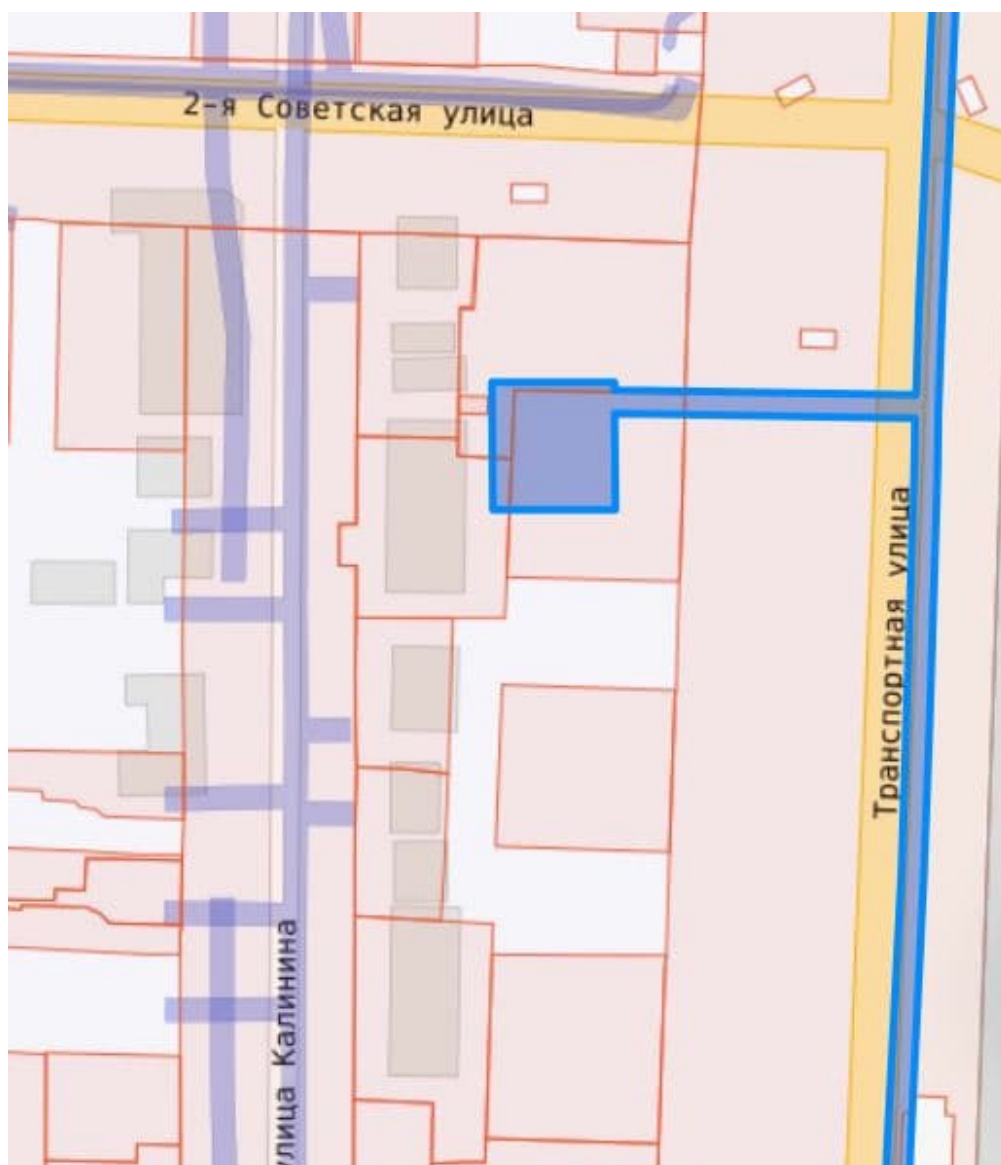
\*\*\*Территории 3 и 4 - земельные участки, расположенные в границах кадастрового квартала 61:58:0005011.

## ПЕРЕЧЕНЬ

Зон с особыми условиями использования территории, расположенных в границах проекта планировки

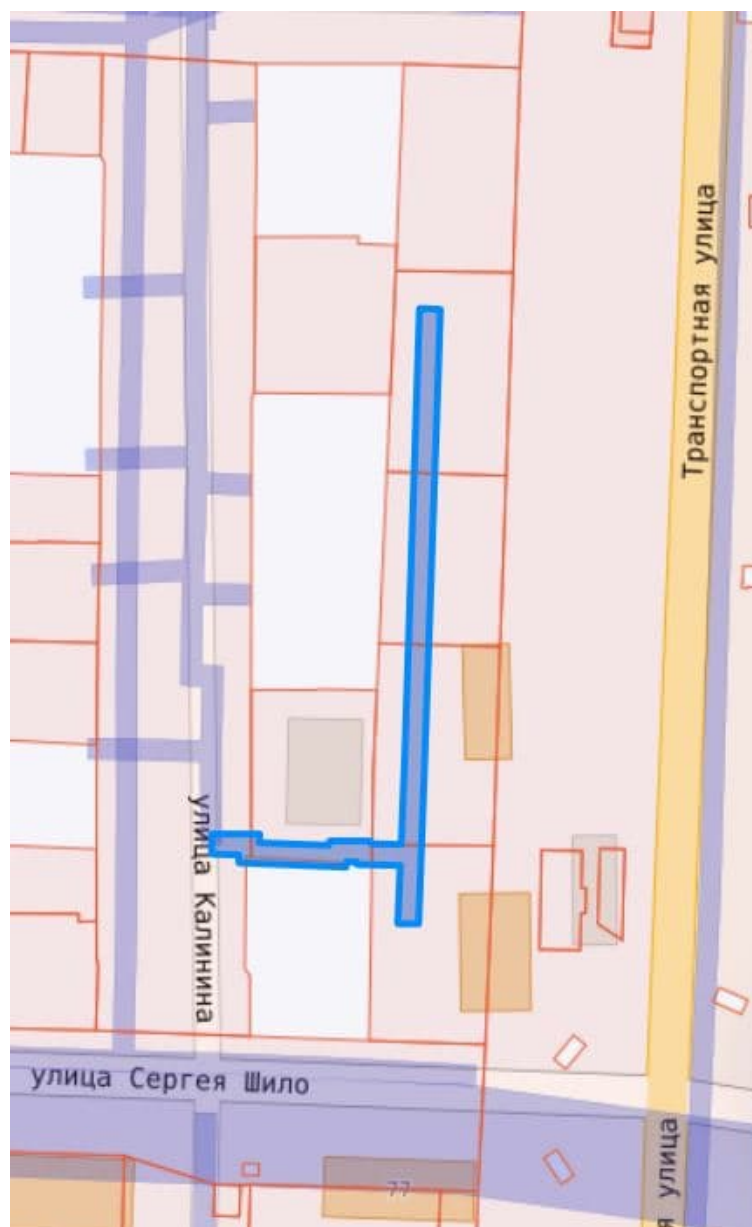
Планируемая территория расположена в пределах следующих зон с особыми условиями использования территории (далее ЗОУИТ):

ЗОУИТ Охранная зона подземного газопровода среднего давления, расположенная по адресу: Ростовская область, г. Таганрог, от врезки в газопровод по ул. Седова, далее по ул. Транспортная, ул. Поляковское Шоссе до точки врезки в существующий газопровод. Реестровый номер границы 61:58-6.282.



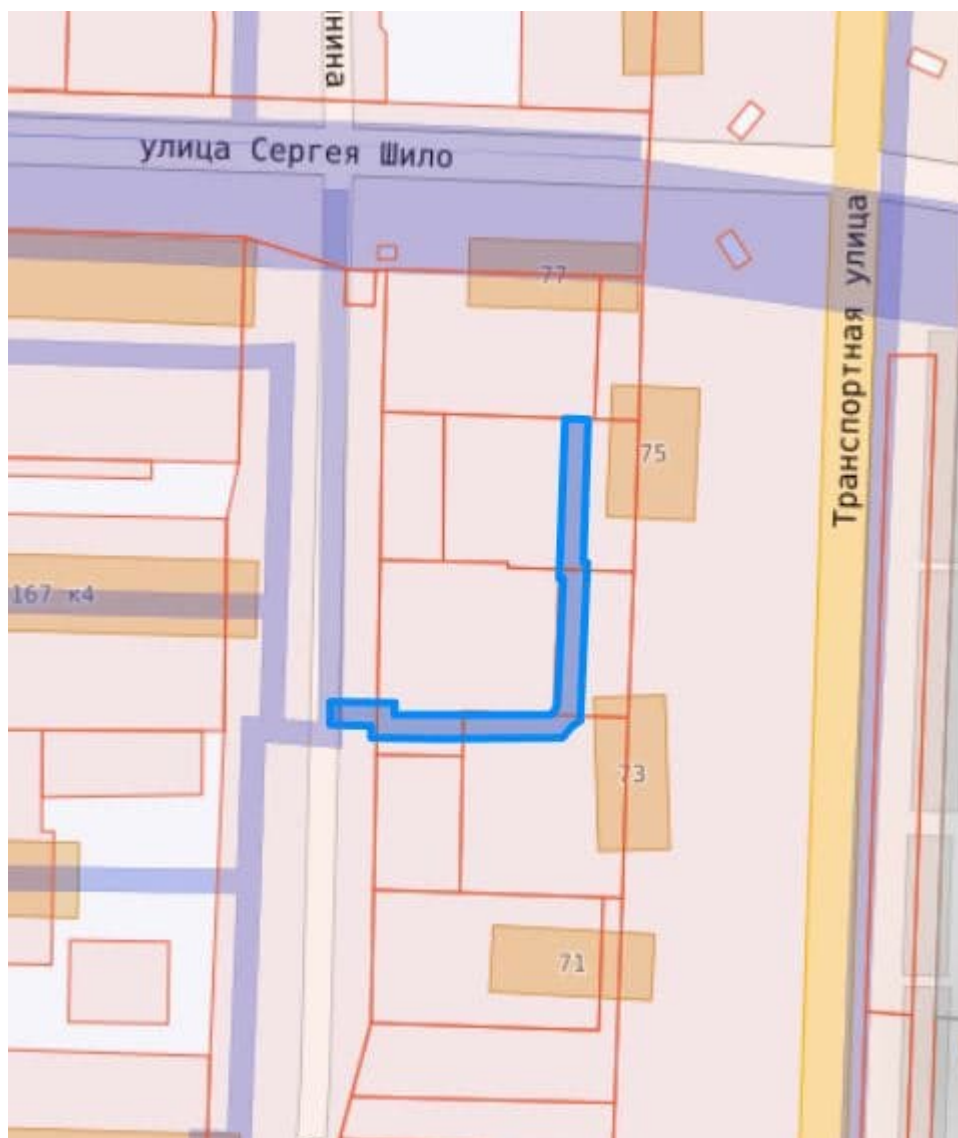


ЗООИТ Охранная зона распределительного подземного и надземного газопровода  
низкого и среднего давления. Ростовская область, г. Таганрог, пер. Санитарный, ул. Чучева, 28-й  
Переулок, ул. Ленинградская, ул. Михайловская, ул. Ватутина, ул. 3-я Котельная и т.д.  
Реестровый номер границы 61:58-6.649.



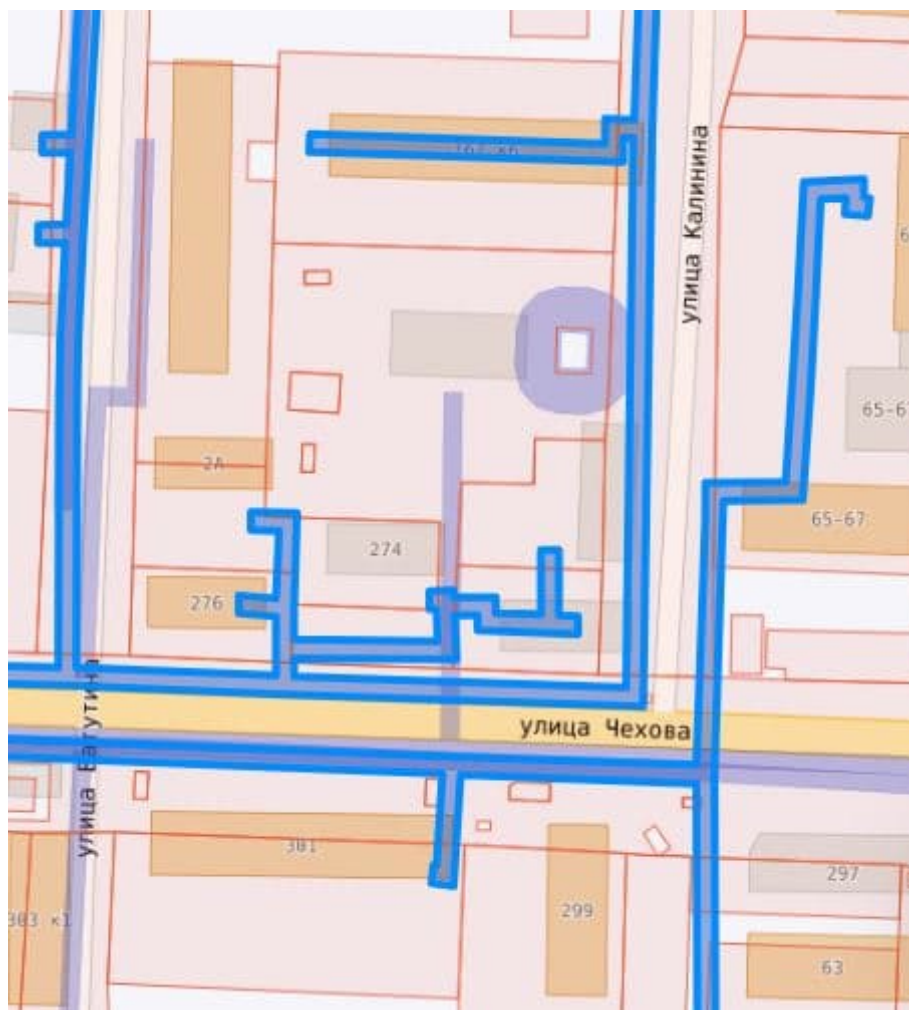
*Фрагмент карты зон с особыми условиями использования территории*

ЗООИТ Охранная зона распределительного подземного и надземного газопровода  
низкого и среднего давления, расположенная по адресу: Ростовская область, г. Таганрог, ул.  
Дзержинского, ул. Большая Бульварная, ул. Седова, ул. Транспортная, ул. Калинина и т.д.  
Реестровый номер 61:58-6.378.



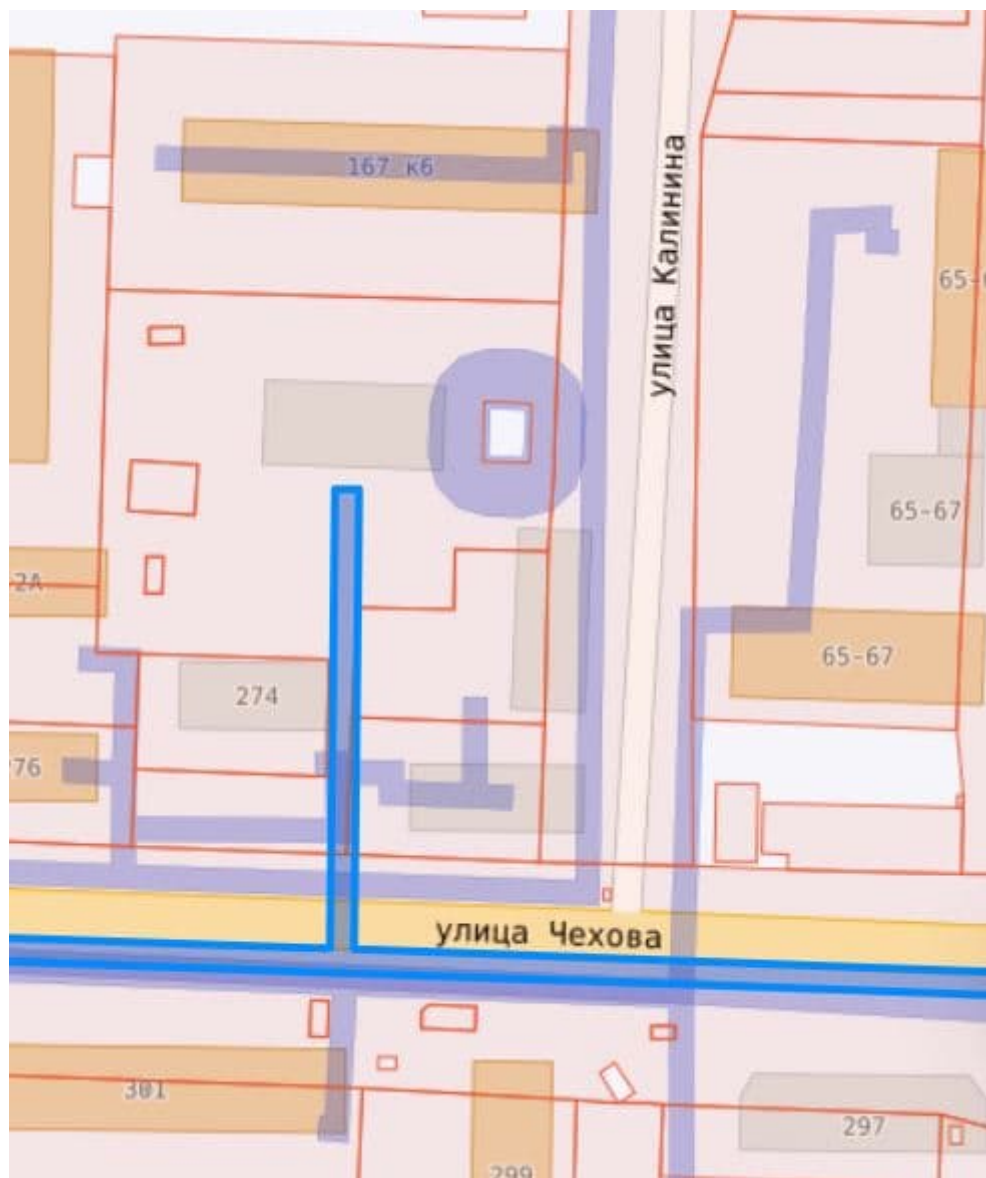
*Фрагмент карты зон с особыми условиями использования территории*

ЗООИТ Охранная зона распределительного подземного и надземного газопровода низкого и среднего давления, расположенная по адресу: Ростовская область, г. Таганрог, от ГРП № 15 по ул. Чехова от ул. Транспортная до ул. Ломоносова, ул. Ватутина, ул. Калинина  
Реестровый номер 61:58-6.123



*Фрагмент карты зон с особыми условиями использования территории*

ЗООИТ Охранная зона распределительного подземного газопровода  
среднего давления, расположенная по адресу: Ростовская область, г.Таганрог,  
от врезки в газопровод по ул. Сызранова, по ул.Чучева, ул.Пархоменко,  
ул.Чехова до врезки в газопровод по ул.Транспортная  
Реестровый номер 61:58-6.424



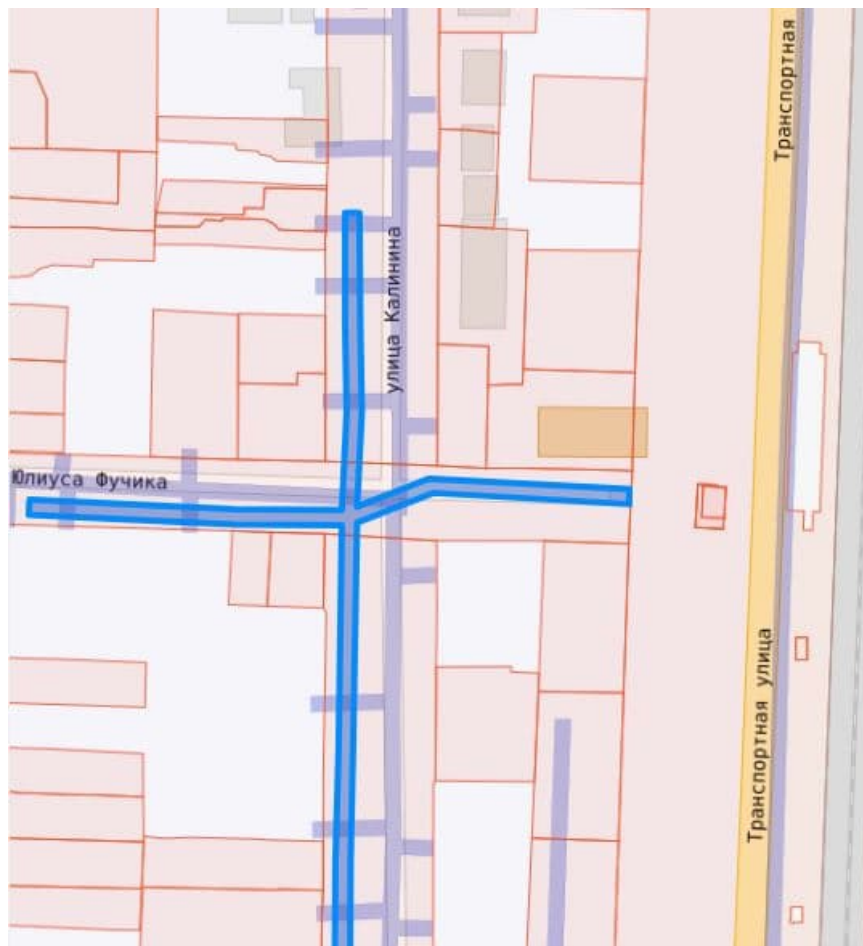
*Фрагмент карты зон с особыми условиями использования территории*

Режим использования установлен статьями 14-16 правил охраны газораспределительных сетей, утвержденных Постановлением правительства РФ от 20.11.2000 г. №878 «Об утверждении Правил охраны газораспределительных сетей» 14. На земельные участки, входящие в охранные зоны газораспределительных сетей, в целях предупреждения их повреждения или нарушения условий их нормальной эксплуатации налагаются ограничения (обременения), которыми запрещается лицам, указанным в пункте 2 настоящих Правил:

- а) строить объекты жилищно-гражданского и производственного назначения;
- б) сносить и реконструировать мосты, коллекторы, автомобильные и железные дороги с расположенными на них газораспределительными сетями без предварительного выноса этих газопроводов по согласованию с эксплуатационными организациями;
- в) разрушать берегоукрепительные сооружения, водопропускные устройства, земляные и иные сооружения, предохраняющие газораспределительные сети от разрушений;
- г) перемещать, повреждать, засыпать и уничтожать опознавательные знаки, контрольно-измерительные пункты и другие устройства газораспределительных сетей;
- д) устраивать свалки и склады, разливать растворы кислот, солей, щелочей и других химически активных веществ; е) огораживать и перегораживать охранные зоны, препятствовать доступу персонала эксплуатационных организаций к газораспределительным сетям, проведению обслуживания и устранению повреждений газораспределительных сетей;
- ж) разводить огонь и размещать источники огня;
- з) рыть погребов, копать и обрабатывать почву сельскохозяйственными и мелиоративными орудиями и механизмами на глубину более 0,3 метра;
- и) открывать калитки и двери газорегуляторных пунктов, станций катодной и дренажной защиты, люки подземных колодцев, включать или отключать электроснабжение средств связи, освещения и систем телемеханики;
- к) набрасывать, приставлять и привязывать к опорам и надземным газопроводам, ограждениям и зданиям газораспределительных сетей посторонние предметы, лестницы, влезать на них;
- л) самовольно подключаться к газораспределительным сетям.

15. Лесохозяйственные, сельскохозяйственные и другие работы, не подпадающие под ограничения, указанные в пункте 14 настоящих Правил, и не связанные с нарушением земельного горизонта и обработкой почвы на глубину более 0,3 метра, производятся собственниками, владельцами или пользователями земельных участков в охранной зоне газораспределительной сети при условии предварительного письменного уведомления эксплуатационной организации не менее чем за 3 рабочих дня до начала работ.

16. Хозяйственная деятельность в охранных зонах газораспределительных сетей, не предусмотренная пунктами 14 и 15 настоящих Правил, при которой производится нарушение поверхности земельного участка и обработка почвы на глубину более 0,3 метра, осуществляется на основании письменного разрешения эксплуатационной организации газораспределительных сетей.



*Фрагмент карты зон с особыми условиями использования территории*

Ограничения использования объектов недвижимости в границах зоны с особыми условиями использования территории в соответствии с Постановлением Правительства Российской Федерации от 24 февраля 2009г.№160 "О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон". В охранных зонах запрещается осуществлять любые действия, которые могут нарушить безопасную работу объектов электросетевого хозяйства, в том числе привести к и повреждению или уничтожению, и (или) повлечь причинение вреда жизни, здоровью граждан и имуществу физических или юридических лиц, а также повлечь нанесение экологического ущерба и возникновение пожаров, в том числе:

- а) набрасывать на провода и опоры воздушных линий электропередачи посторонние предметы, а также подниматься на опоры воздушных линий электропередачи;
- б) размещать любые объекты и предметы в пределах созданных в соответствии с требованиями нормативно-технических документов проходов и подъездов для доступа к объектам электросетевого хозяйства, а также проводить любые работы и возводить сооружения, которые могут препятствовать доступу к объектам электросетевого хозяйства, без создания необходимых для такого доступа проходов и подъездов;

в) находиться в пределах огороженной территории и помещениях распределительных устройств и подстанций, открывать двери и люки распределительных устройств и подстанций, производить переключения и подключения в электрических сетях (указанное требование не распространяется на работников, занятых выполнением разрешенных в установленном порядке работ), разводить огонь в пределах охранных зон вводных и распределительных устройств, подстанций, воздушных линий электропередачи, а также в охранных зонах кабельных линий электропередачи

г) размещать свалки;

В пределах охранных зон без письменного решения о согласовании сетевых организаций юридическим и физическим лицам запрещаются;

а) строительство, капитальный ремонт, реконструкция или снос зданий и сооружений;

б) горные, взрывные, мелиоративные работы, в том числе связанные с временным затоплением земель;

в) посадка и вырубка деревьев и кустарников;

г) проход судов, у которых расстояние по вертикали от верхнего крайнего габарита с грузом или без груза до нижней точки провеса проводов переходов воздушных линий электропередачи через водоемы менее минимально допустимого расстояния, в том числе с учетом максимального уровня подъема воды при паводке;

д) проезд машин и механизмов, имеющих общую высоту с грузом или без груза от поверхности дороги более 4,5 метра;

е) полив сельскохозяйственных культур в случае, если высота струи воды может составить свыше 3 метров;

ж) полевые сельскохозяйственные работы с применением сельскохозяйственных машин и оборудования высотой более 4 метров; з) размещать детские и спортивные площадки, стадионы, рынки, торговые точки, полевые станы, загоны для скота, гаражи и стоянки всех видов машин и механизмов, садовые, огородные и дачные земельные участки, объекты

садоводческих, огороднических или дачных некоммерческих объединений, объекты жилищного строительства, в том числе индивидуального; и) складировать или размещать хранилища любых, в том числе горюче-смазочных, материалов.

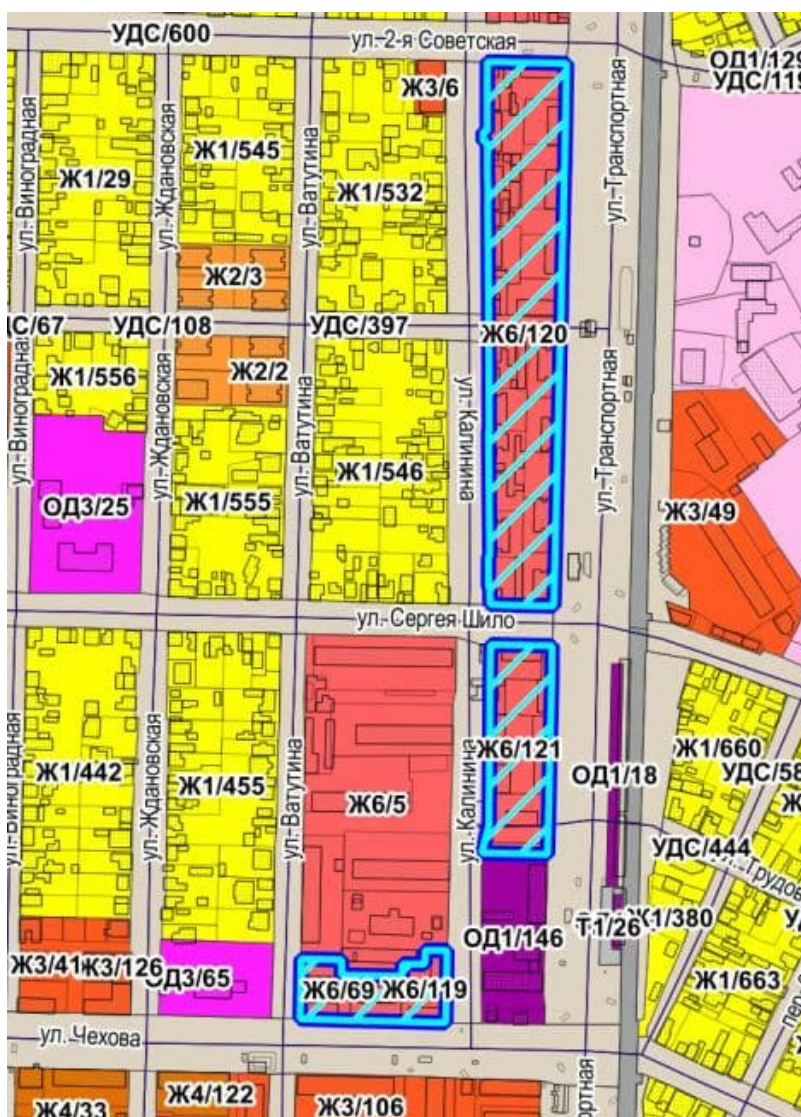


#### 1.4. ТРЕБОВАНИЕ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫХ РЕГЛАМЕНТОВ ПРИМЕНИТЕЛЬНО К РАССМАТРИВАЕМОЙ ТЕРРИТОРИИ.

Проект выполнен на основе генерального плана и правил землепользования и застройки города Таганрога.

Территория, подлежащая комплексному развитию расположена в зоне Ж6 – Зона жилой застройки смешанной этажности - индивидуальными, блокированными, малоэтажными и среднеэтажными жилыми домами.

Территориальная зона выделена для размещения жилых домов смешанной этажности: индивидуальных жилых домов (до 3 этажей), блокированных жилых домов (до 3 этажей), малоэтажных (до 4 этажей) среднеэтажных жилых домов (от 5 до 8 этажей). В зоне допускается размещение отдельно стоящих, встроенных или пристроенных объектов социального и коммунально-бытового назначения, торговли, здравоохранения, объектов образования, культовых зданий, стоянок автомобильного транспорта, иных объектов, связанных с проживанием граждан и не оказывающих негативного воздействия на окружающую среду.



Фрагмент карты грании территориальных зон ПЗЗ г. Таганрога



Градостроительный регламент зоны Ж6. Зона жилой застройки смешанной этажности - индивидуальные, блокированными, малоэтажными и среднеэтажными жилыми домами

Территориальная зона выделена для размещения жилых домов смешанной этажности: индивидуальных жилых домов (до 3 этажей), блокированных жилых домов (до 3 этажей), малоэтажных (до 4 этажей) среднеэтажных жилых домов (от 5 до 8 этажей). В зоне допускается размещение отдельно стоящих, встроенных или пристроенных объектов социального и коммунально-бытового назначения, торговли, здравоохранения, объектов образования, культовых зданий, стоянок автомобильного транспорта, иных объектов, связанных с проживанием граждан и не оказывающих негативного воздействия на окружающую среду.

Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, которые могут быть выбраны при реализации комплексного развития незастроенной территории между улицами Транспортной, 2-ой Советской, Калинина и Чехова (постановление Администрации города Таганрога №1457 от 11.07.2024 «О комплексном развитии незастроенной территории города Таганрога между улицами Транспортной, 2-й Советской, Калинина и Чехова

№	Код разрешенного использования земельного участка *	Вид разрешенного использования	Описание вида разрешенного использования земельного участка (размещаемые объекты)	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
1	2	3	4	5
Основные виды разрешенного использования				

1	2.1	Для индивидуального жилищного строительства	Жилой дом, выращивание сельскохозяйственных культур; размещение гаражей для собственных нужд и хозяйственных построек	<p>1. Земельные участки, предоставляемые для индивидуального жилищного строительства:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- минимальные размеры земельных участков при формировании вновь образованных земельных участков - 0,04 га, в случае формирования земельного участка путем раздела (выдела) домовладения в квартале сложившейся жилой застройки - 0,02 га;</li> <li>- максимальные размеры земельных участков - 0,10 га, за исключением земельных участков, сформированных в установленном порядке до вступления в силу Правил.</li> </ul> <p>В случае формирования земельного участка в сложившейся застройке при условии, что смежные земельные участки стоят на государственном кадастровом учете, минимальный размер земельного участка – не устанавливается.</p> <p>Для земельных участков, предоставляемых гражданам в собственность бесплатно - максимальный размер земельного участка - 0,15 га.</p>
---	-----	---	---	--

				<p>2. Максимальное количество надземных этажей - 3 (включая мансардный и цокольный, если верх его перекрытия находится выше средней планировочной отметки земли не менее чем на 2 м).</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Предельная высота зданий, строений, сооружений - 12 м.</li> <li>• Максимальный процент застройки:</li> <li>• в условиях вновь застраиваемых территорий - 50%;</li> <li>• в условиях реконструкции при отсутствии централизованного канализования - 60%;</li> <li>• в условиях реконструкции при наличии централизованного канализования - 70%.</li> <li>• От красной линии улиц расстояние до индивидуального жилого дома - не менее 5 м; от красной линии проездов - не менее 3 м. В условиях сложившейся застройки допускается размещение индивидуальных жилых домов по красной линии улиц.</li> <li>• От красных линий улиц и проездов расстояние до хозяйственных построек - не менее 5 м.</li> <li>• Расстояние до границы соседнего земельного участка должно быть не менее: <ul style="list-style-type: none"> <li>• от индивидуального жилого дома - 3 м;</li> <li>• от бань, автостоянок и прочих построек - 1 м;</li> <li>• от стволов высокорослых деревьев - 4 м;</li> <li>• от стволов среднерослых деревьев - 2 м;</li> <li>• от кустарника - 1 м.</li> </ul> </li> <li>• При возведении на земельном участке хозяйственных построек, располагаемых на расстоянии 1 м от границы соседнего участка, следует скат крыши и водоотвод ориентировать на свой участок.</li> <li>• В случае примыкания хозяйственных построек к жилому дому, расстояние до границы с соседним участком измеряется отдельно от каждого объекта блокировки, например: <ul style="list-style-type: none"> <li>- дом-гараж (от дома не менее 3 м, от гаража не менее 1 м).</li> </ul> </li> </ul> <p>Хозяйственные постройки, за исключением гаражей, размещать со стороны улиц не допускается.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Максимально допустимая высота ограждения земельных</li> </ul>
--	--	--	--	---

				<p>участков со стороны улицы должна быть 2,0 м.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• На границе с соседним земельным участком допускается устанавливать ограждения, которые должны быть сетчатыми или решетчатыми с целью минимального затенения территории соседнего участка и высотой не более 2,0 м.</li> <li>• Высота гаража от уровня земли до верха плоской кровли - не более 3,2 м, до конька скатной кровли - не более 4,5 м, максимальное количество этажей - 1</li> </ul>
2	2.3	Блокированная жилая застройка	<p>Жилой дом, блокированный 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. Размещение гаражей для собственных нужд и иных вспомогательных сооружений; обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Расположен на отдельном земельном участке и имеет выход на территорию общего пользования.</li> <li>• Минимальные размеры земельных участков - 0,02 га на каждую блок-секцию, максимальная площадь - не устанавливается.</li> <li>• Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений - не устанавливается.</li> <li>• Максимальное количество этажей - 3, минимальное количество этажей - не устанавливается.</li> <li>• Максимальный процент застройки - 50%.</li> <li>• Блокированные жилые дома должны отстоять: <ul style="list-style-type: none"> <li>• от красной линии улиц на расстоянии - не менее 5 м;</li> <li>• от красной линии проездов - не менее 3 м.</li> <li>• От красных линий улиц и проездов расстояние до хозяйственных построек - не менее 5 м.</li> </ul> </li> <li>• Расстояние до границы соседнего земельного участка должно быть не менее: <ul style="list-style-type: none"> <li>• от жилого дома - 3 м;</li> <li>• от бань, автостоянок и прочих построек - 1 м.</li> </ul> </li> <li>• По красной линии допускается размещать жилые здания со встроенными в первые этажи или пристроенными помещениями общественного назначения, кроме учреждений образования и просвещения.</li> </ul>

				<ul style="list-style-type: none"> <li>• Высота гаража от уровня земли до верха плоской кровли - не более 3,2 м, до конька скатной кровли - не более 4,5 м, максимальное количество этажей - 1</li> </ul>
3	2.1.1	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	Малоэтажный многоквартирный дом, обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха, объекты обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях малоэтажного многоквартирного дома	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Предельные минимальные размеры земельных участков - 1000 м<sup>2</sup>. Предельные максимальные размеры земельных участков - не устанавливается.</li> <li>• Предельная высота зданий, строений, сооружений - не устанавливается.</li> <li>• Максимальное количество надземных этажей - 4 (включая мансардный), минимальное количество надземных этажей - не устанавливается.</li> <li>• Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений - не устанавливается.</li> <li>• Максимальный процент застройки - 60%.</li> <li>• Расстояния между длинными сторонами жилых зданий следует принимать расстояния (бытовые разрывы): для жилых зданий высотой два - три этажа - не менее 15 м; четыре этажа - не менее 20 м; между длинными сторонами и торцами этих же зданий с окнами из жилых комнат - не менее 10 м. В условиях реконструкции и других сложных градостроительных условиях указанные расстояния могут быть сокращены при соблюдении норм инсоляции, освещенности и противопожарных требований, а также при обеспечении непросматриваемости жилых помещений (комнат и кухонь) из окна в окно.</li> <li>• От красных линий улиц и проездов расстояние до хозяйственных построек - не менее 5 м.</li> <li>• По красной линии допускается размещать жилые здания со встроенными в первые этажи или пристроенными помещениями общественного назначения, кроме учреждений образования и просвещения, а на жилых улицах в условиях реконструкции</li> </ul>

				<p>сложившейся застройки - жилые здания с квартирами в первых этажах.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Допускается размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях малоэтажного многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в малоэтажном многоквартирном доме составляет не более 15% общей площади помещений дома</li> </ul>
4	2.5	Среднеэтажная жилая застройка	<p>Многоквартирный дом, 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</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков - не устанавливается.</li> <li>• Максимальное количество надземных этажей – 8 (включая мансардный), минимальное количество надземных этажей - 5.</li> <li>• Предельная высота зданий - 30 м.</li> <li>• Максимальный процент застройки - не устанавливается.</li> <li>• Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений - не устанавливается.</li> <li>• Жилые дома с квартирами в первых этажах следует располагать, как правило, с отступом от красных линий. По красной линии допускается размещать жилые здания с встроенными в первые этажи или пристроенными помещениями общественного назначения, а на жилых улицах в условиях реконструкции сложившейся застройки - и жилые здания с квартирами в первых этажах.</li> <li>• Расстояния между жилыми зданиями, строениями, сооружениями, общественными и административными зданиями, а также производственными зданиями, строениями, сооружениями - не устанавливается. При этом расстояния (бытовые разрывы) между длинными сторонами секционных жилых зданий высотой 4 этажа – не менее 20 м, между длинными сторонами и торцами этих же зданий с окнами из жилых комнат - не менее 10 м.</li> </ul>

				<ul style="list-style-type: none"> <li>Допускается размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях малоэтажного многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в малоэтажном многоквартирном доме составляет не более 20% общей площади помещений дома</li> </ul>
5	4.7	Гостиничное обслуживание	Гостиница	<ul style="list-style-type: none"> <li>Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков - не устанавливается.</li> <li>Максимальная этажность - 8 этажей, предельная высота зданий, строений, сооружений - 30 м.</li> <li>Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений - не устанавливается.</li> <li>Максимальный процент застройки - 60%.</li> <li>Расстояние от красной линии: улиц - не менее 5 м, проездов - не менее 3 м</li> </ul>
6	3.5.1	Дошкольное, начальное и среднее общее образование	Детские ясли, детский сад	<ul style="list-style-type: none"> <li>Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков - не устанавливается.</li> <li>Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений - не устанавливается.</li> <li>Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений - не устанавливается.</li> <li>Расстояние от зданий (границ участков) организаций - до красной линии - 25 м.</li> <li>Участки дошкольных образовательных организаций не должны примыкать непосредственно к магистральным улицам.</li> <li>Максимальный процент застройки – 40%</li> </ul>
			Школа, лицей, гимназия	<ul style="list-style-type: none"> <li>Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры</li> </ul>

				<p>земельных участков - не устанавливается.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений - не устанавливается.</li> <li>• Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений - не устанавливается.</li> <li>• Максимальный процент застройки - 40%.</li> <li>• Участки образовательных организаций не должны примыкать непосредственно к магистральным улицам</li> </ul>
			<p>Художественная и музыкальная школы, иные организации дополнительного образования</p> <p>Иные организации, осуществляющие деятельность по воспитанию, образованию и просвещению, в том числе здания, спортивные сооружения, предназначенные для занятия обучающихся физической культурой и спортом</p>	
7	3.8.1	Государственное управление	<p>Здания, для размещения государственных органов, государственных фондов, органов местного самоуправления, судов, а также организаций, непосредственно обеспечивающих их деятельность или оказывающих государственные и (или) муниципальные услуги</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков - не устанавливается.</li> <li>• Предельное количество этажей или предельная высота Зданий ,строений, сооружений - не устанавливается.</li> <li>• Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений - не устанавливается.</li> <li>• Максимальный процент застройки - 60%</li> </ul>



8.	3.8.2	Представительская деятельность	Здания, предназначенные для дипломатических представительств иностранных государств и субъектов Российской Федерации, консульских учреждений в Российской Федерации	
9	4.1	Деловое управление	Размещение объектов капитального строительства с целью: размещения объектов управленческой деятельности, несвязанной 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)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков - не устанавливается.</li> <li>• Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений - не устанавливается.</li> <li>• Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений - не устанавливается.</li> <li>• В зонах жилой застройки административные здания следует размещать по линии застройки, выходящей на красные линии квартала(микрорайона).</li> <li>• В жилых зданиях не допускается размещать административные учреждения городского значения.</li> <li>• Максимальный процент застройки - 60%</li> </ul>
10	4.5	Банковская и страховая деятельность	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения организаций, оказывающих банковские и страховые услуги	

11	3.6.1	Объекты культурно-досуговой деятельности	Музеи, выставочные залы, театры, художественные галереи, дома культуры, библиотеки, кинотеатры и кинозалы, театры, филармонии, концертные залы, планетарии	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков - не устанавливается.</li> <li>• Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений - не устанавливается.</li> <li>• Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений - не устанавливается.</li> <li>• Максимальный процент застройки - 60%</li> </ul>
12	3.4.1	Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	Поликлиника	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков - не устанавливается.</li> <li>• Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений - не устанавливается.</li> <li>• Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений - не устанавливается.</li> <li>• Территория лечебных учреждений должна быть благоустроена, озеленена и ограждена.</li> <li>• Площадь зеленых насаждений и газонов должна составлять не менее 40% общей площади участка. Деревья должны размещаться на расстоянии не менее 5 м от здания.</li> <li>• Максимальный процент застройки - 60%</li> </ul>
			Диагностический центр	
			Фельдшерский пункт	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков - не устанавливается.</li> <li>• Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений - не устанавливается.</li> <li>• Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений - не устанавливается.</li> </ul>
			Пункт здравоохранения, центры матери и ребенка, молочные кухни	

				<p>строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений - не устанавливается.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Максимальный процент застройки - 60%</li> </ul>
13	3.4	Здравоохранение	Аптека	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков - не устанавливается.</li> <li>• Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений - не устанавливается.</li> <li>• Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений - не устанавливается.</li> <li>• Максимальный процент застройки - 80%.</li> <li>• Аптеки могут размещаться в отдельно стоящих малоэтажных зданиях, быть встроенными и встроенно-пристроенными к первым этажам зданий. Размещение аптек допускается по линии застройки, выходящей на красные линии.</li> </ul>
14	3.4.2	Стационарное медицинское обслуживание	Больница	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков - не устанавливается.</li> <li>• Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений - не устанавливается.</li> </ul>
			Родильный дом	
15	9.2.1	Санаторная деятельность	Санатории и профилактории, обеспечивающие оказание услуг по лечению	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений - не устанавливается.</li> <li>• Максимальный процент застройки - 60%.</li> <li>• Территория лечебных учреждений должна быть благоустроена, озеленена и ограждена.</li> </ul> <p>6. Площадь зеленых насаждений и газонов должна составлять не менее 40% общей площади участка. Деревья должны размещаться на расстоянии не менее 5 м от здания</p>

16	3.3	Бытовое обслуживание	Мастерская мелкого ремонта, ателье, баня, парикмахерская, прачечная, похоронное бюро	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков - не устанавливается.</li> <li>• Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений - не устанавливается.</li> <li>• Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений - не устанавливается.</li> <li>• Максимальный процент застройки - 60%.</li> <li>• В жилой зоне допускается размещать объекты бытового обслуживания населения, не имеющие санитарно-защитной зоны, преимущественно встроенные и встроенно-пристроенные</li> </ul>
17	3.2.3	Оказание услуг связи	Здания, предназначенные для размещения пунктов оказания услуг почтовой, телеграфной, междугородней и международной телефонной связи	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков - не устанавливается.</li> <li>• Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений - не устанавливается.</li> <li>• Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений - не устанавливается.</li> <li>• Максимальный процент застройки - 60%</li> </ul>
18	4.6	Общественное питание	Объекты капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Объекты общественного питания не более 150 посадочных мест.</li> <li>• Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков - не устанавливается.</li> <li>• Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений - не устанавливается.</li> <li>• Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений - не устанавливается.</li> </ul>

				<ul style="list-style-type: none"> <li>• Максимальный процент застройки - 60%.</li> <li>• Отдельно стоящие объекты общественного питания рекомендуется размещать с минимальным отступом от красной линии 5 м</li> </ul>
19	4.4	Магазины	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Магазин розничной и мелкооптовой торговли не более 600 м<sup>2</sup>торговой площади.</li> <li>• Предельные (минимальные и (или) максимальные) Размеры земельных участков - не устанавливается.</li> <li>• Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений - не устанавливается.</li> <li>• Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений - не устанавливается</li> <li>• Максимальный процент застройки земельных участков Объектов розничной торговли - 60%</li> </ul>
20	5.1.2	Обеспечение занятий спортом в помещениях	Размещение спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов, физкультурно-оздоровительных комплексов в зданиях и сооружениях	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков - не устанавливается.</li> <li>• Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений - не устанавливается.</li> <li>• Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений - не устанавливается.</li> </ul> <p>4. Максимальный процент застройки - 60%</p>
21	8.3	Обеспечение внутреннего	Объекты гражданской обороны	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Предельные (минимальные и (или) максимальные)</li> </ul>

		правопорядка	Объекты для размещения подразделений органов внутренних дел, Росгвардии и спасательных служб, в которых существует военизированная служба	<p>Размеры земельных участков - не устанавливается.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений - не устанавливается.</li> <li>• Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений - не устанавливается.</li> <li>• Максимальный процент застройки - 60%</li> </ul>
22	3.1.1	Предоставление коммунальных услуг	Здания и сооружения, обеспечивающие 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)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков - не устанавливается.</li> <li>• Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений - не устанавливается.</li> <li>• Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений - не устанавливается.</li> <li>• Максимальный процент застройки - 60%</li> </ul>

23	3.1.2	Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг	Здания и помещения, предназначенные для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг	
24	12.2	Специальная деятельность	Размещение объектов накопления отходов	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков - не устанавливается.</li> <li>• Площадки для накопления твердых коммунальных отходов рекомендуется проектировать на специально выделенных участках.</li> <li>• Расстояние от площадок для хозяйственных целей общего пользования до жилых зданий, детских игровых площадок, мест отдыха и занятий спортом - не менее 20 м.</li> <li>• Расстояние от площадок для хозяйственных целей общего пользования до наиболее удаленного участка жилых зданий - не более 100 м.</li> <li>• Максимальный процент застройки - 0%</li> </ul>
25	12.0.2	Благоустройство территории	Размещение декоративных, технических, планировочных, конструктивных устройств, элементов озеленения, различных видов оборудования и оформления, малых архитектурных форм, некапитальных нестационарных строений и сооружений,	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков - не устанавливается.</li> <li>• Площадь озелененной территории микрорайона (квартала) зоны многоквартирной жилой застройки (без учета участков общеобразовательных и дошкольных образовательных организаций) должна составлять не менее 6 м<sup>2</sup> на 1 человека или не менее 25% площади территории микрорайона (квартала).</li> <li>• Строительство объектов капитального строительства (кроме Линейных объектов) на территориях общего пользования (скверах, бульварах, площадях) запрещено</li> </ul>

			информационных щитов и указателей, применяемых как составные части благоустройства территории, общественных туалетов	
26	12.0.1	Улично-дорожная сеть	Объекты улично-дорожной сети: автомобильные дороги, трамвайные пути и пешеходные тротуары в границах населенных пунктов, пешеходные переходы, бульвары, площади, проезды, велодорожки и объекты 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	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков - не устанавливается.</li> <li>• Максимальный процент застройки - 0%.</li> <li>• Количество въездов на территорию жилой застройки должно быть не менее двух. К каждому участку индивидуальной жилой застройки необходимо проектировать проезды с твердым покрытием шириной не менее 3,5 м с устройством в случае необходимости разъездных карманов. Расстояние от края основной проезжей части улиц и проездов до линии застройки следует принимать не более 25 м.</li> </ul> <p>На земельных участках площадью более 0,5 га должны быть предусмотрены проезды с твердым покрытием к каждому зданию или сооружению, расположенному на участке.</p> <p>4. Тупиковые проезды должны заканчиваться разворотными площадками размером 12×12 м</p>



27	11.3	Гидротехнические сооружения	Гидротехнические сооружения, необходимые для эксплуатации водохранилищ	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков - не устанавливается.</li> <li>• Предельная высота сооружений - не устанавливается.</li> <li>• Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений - не устанавливается.</li> <li>• Максимальный процент застройки - не устанавливается</li> </ul>
			Берегозащитные сооружения (береговые укрепления, противооползневые мероприятия).	
28	5.1.3	Площадки для занятий спортом	Площадки для занятия спортом и физкультурой на открытом воздухе (физкультурные площадки, беговые дорожки)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков - не устанавливается.</li> <li>• Расстояние от окон жилых и общественных зданий до спортивной площадки - не менее 10 - 40 м в зависимости от шумовых характеристик.</li> <li>3. Удельные размеры площадок 2 м<sup>2</sup>/чел.</li> </ul>
29	5.1.4	Оборудованные площадки для занятий спортом	Размещение сооружений для занятия спортом и физкультурой на открытом воздухе (теннисные корты, автодромы, мотодромы, трамплины, спортивные стрельбища)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Максимальный процент застройки - 0%.</li> <li>• Максимальный процент застройки под сооружениями для хранения соответствующего спортивного инвентаря - не устанавливается</li> </ul>
30	5.1.5	Водный спорт	Размещение спортивных сооружений для занятия водными видами спорта (причалы и сооружения, необходимые для организации водных	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков - не устанавливается.</li> <li>• Предельная высота сооружений - не устанавливается.</li> <li>• Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения сооружений, за пределами которых запрещено строительство</li> </ul>

			видов спорта и хранения соответствующего инвентаря)	зданий, строений, сооружений - не устанавливается. • Максимальный процент застройки - не устанавливается
31	2.7.2	Размещение гаражей для собственных нужд	Размещение для собственных нужд отдельно стоящих гаражей и (или) гаражей, блокированных общими стенами с другими гаражами в одном ряду, имеющих общие с ними крышу, фундамент и коммуникации	1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства земельных участков - не устанавливается. • Высота гаража от уровня земли до верха плоской кровли - не более 3,2 м, до конька скатной кровли - не более 4,5 м, максимальное количество этажей - 1. • Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений - не устанавливается. • Максимальный процент застройки - не устанавливается

## **РАЗДЕЛ 2. ОБОСНОВАНИЕ ОПРЕДЕЛЕНИЯ ГРАНИЦ ЗОН ПЛАНИРУЕМОГО РАЗМЕЩЕНИЯ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

### **2.1 ПЛАНИРОВОЧНОЕ РЕШЕНИЕ.**

Принятое в проекте решение, связанное с определением границ элементов планировочной структуры (кварталов), преемственно разработанному и утвержденному инициатором проекта планировки и межевания территории эскизному проекту.

Концептуально, исходя из сложившейся транспортной схемы района, а также с учетом ее сохранения, территория разделена на 4 квартала (4 этапа строительства):

1-й этап – квартал, ограниченный улицами 2-я Советская, ул. Транспортная, ул. Калинина, ул. Юлиуса Фучика.

2-й этап – квартал, ограниченный улицами Юлиуса Фучика, ул. Транспортная, ул. Калинина, ул. Сергея Шилов.

3-й этап – квартал, ограниченный улицами Сергея Шилов, ул. Транспортная, ул. Калинина, ул. Чехова.

4-й этап – квартал, ограниченный улицами Чехова, ул. Калинина, ул. Ватутина.

#### **Цели подготовки документации по планировке территории**

Подготовка проектов планировки территории осуществляется для выделения элементов планировочной структуры, установления границ территорий общего пользования, границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства, определения характеристик и очередности планируемого развития территории.

Также подготовка документации по планировке территории осуществляется в целях обеспечения устойчивого развития территорий, в том числе выделения элементов планировочной структуры, установления границ земельных участков, установления границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства.

#### **Описание планировочного и архитектурно-пространственного решения**

Концепция архитектурно-планировочного решения принята исходя из градостроительных особенностей размещения и предназначения планируемой территории в структуре сельского поселения и задач, сформулированных заказчиком, предполагающие размещение на рассматриваемой территории участков многоквартирного жилищного строительства, обеспеченного всеми необходимыми по расчету объектами обслуживания населения, социальной инфраструктурой и парковой зоной.

**Проектное решение.** Основным фактором, повлиявшим на размещение зон планируемого размещения объектов капитального строительства, стали варианты архитектурно-планировочных и объемно-пространственных решений застройки, один из которых лег в основу предложенной структуры.

### **Планировочное и объемно-пространственное решение**

Планировочная структура проектируемого микрорайона основана на уточнении положений генерального плана г. Таганрога, в увязке ее со сложившейся улично-дорожной сетью, а также градостроительного решения пространства микрорайона, с выявлением его композиционных центров и предпосылок создания выразительной архитектурно-планировочной композиции.

Площадь территории, планируемой к застройке, отведенная под строительство находится в инвестиционно-привлекательной зоне г. Таганрога.

В композиционно-планировочном отношении проектируемый микрорайон разделен на четыре жилых квартала, в середине кварталов предусмотрены парковочные места для хранения автотранспорта и площадки благоустройства. В центральной части жилой зоны (в завершении ул. Ю. Фучика) расположен озелененный сквер с детскими площадками и площадками для занятий спортом. Территорию кварталов предлагается застраивать многоквартирными жилыми домами (8 этажей) со встроенными на 1-м этаже помещениями общественного назначения. Планировочная организация микрорайона отвечает всем действующим нормам и позволяет создать современную, комфортабельную жилую среду.

На территории микрорайона предлагается расположить предприятия общественного и бытового обслуживания, а так же магазины.

Проектируемый микрорайон имеет хорошую транспортную доступность со всех сторон кварталов, микрорайон расположен среди сформированной улично-дорожной сети. На территории микрорайона предусмотрены места хранения автотранспорта жителей и гостевые парковочные места.

Планировочное решение участков многоквартирной жилой застройки предусмотрено компактно и рационально, с обеспечением обслуживающего и противопожарного проезда.

Проектом планировки приняты красные линии планировочных элементов внутри микрорайона и решается общее благоустройство его территории.

Расположение и ориентация зданий и сооружений на участке проектирования выполнены с соблюдением требований к ориентации и инсоляции помещений. Выдержаны санитарные и противопожарные разрывы между зданиями и сооружениями.

### **Решение транспортного обслуживания территории**

Транспортные связи территории с внешними дорогами осуществляются за счет организации внутриквартальных проездов.

Подъезд к жилым домам предусмотрен исключительно по внутренним межквартальным проездам.

Места хранения автотранспорта предусмотрены на открытых площадках на территории микрорайона. Стоянки для автотранспорта сотрудников и посетителей объектов общественного назначения предусмотрены в непосредственной близости от входов в эти объекты.

### **Формирование зеленых зон и пешеходных связей.**

На рассматриваемой территории выделены две зона скверов с детскими и спортивными площадками, а также площадками отдыха.

По свободному от застройки периметру групп жилых домов планируется высадка полос зеленых насаждений. В томе 2 «Материалы по обоснованию проекта планировки территории» представлен вариант архитектурно-планировочного и объемно-пространственного решения застройки на котором указаны проезды, бульвары, зеленые зоны, площадки различного функционального назначения, стоянки и прочие объекты.

## **2.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ГРАНИЦ ЗОН ПЛАНИРУЕМОГО РАЗМЕЩЕНИЯ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА.**

Границы объектов капитального строительства в границах кварталов определялись с учетом особых условий каждого элемента планировочной структуры, а так же с учетом существующей улично-дорожной сети, разделяющей территорию на кварталы..

### **Границы зон планируемого размещения иных объектов капитального строительства (многоквартирные жилые дома)**

Зоны планируемого размещения многоквартирных жилых домов (Ж-6) (Вид основного разрешенного использования Среднеэтажная жилая застройка, Многоквартирные дома этажностью не выше восьми этажей) определены в соответствии с принятым вариантом планировочного и объемно-пространственного решения застройки, представленного на листе графической части тома.

Внутри зон планируемого размещения объектов капитального строительства жилого назначения сформированы дворы общего пользования в составе: спортивных и детских площадок, площадок отдыха, парковок. Размещение объектов торговли и обслуживания жилой застройки во встроенных помещениях многоквартирных домов, расположенных на 1-м этаже зданий.

### **Границы зон планируемого размещения объектов социально-культурного назначения (объекты дошкольного, начального и среднего общего образования, учреждения здравоохранения)**

Проектом предполагается использование существующих объектов социально-культурного назначения и учреждений здравоохранения, расположенных в пределах нормируемых радиусов доступности.

Схема доступности объектов представлена в графической части настоящего раздела.

### 2.3 . БАЛАНС ТЕРРИТОРИИ.

В соответствии с проектом планировки территории определён баланс территории микрорайона (квартала) включающий территории жилой застройки, территории общего пользования, а так же территории дополнительного благоустройства периметров кварталов.

№ п/п	Территория	Единицы измерения	Проектное решение
1	Площадь территории с учетом доп. благоустройства периметра кварталов	га	3,32
2	Площадь территории в границах проекта планировки и межевания	га	3,16
3	Территория размещения многоквартирных жилых домов	га	2,3372
4	Территории общего пользования Детские площадки	га	0,36
5	Территории общего пользования Спортивные площадки	га	0,4643
6	Твердые покрытия, проезды, площадки	га	0,75
7	Озеленение зон жилого назначения	га	0,4
8	Озеленение иных зон	га	0,6

## Характеристики объектов капитального строительства

№ п/п	№ этапа строительства	№ объекта по проекту планировки территории	Наименование объекта капитального строительства	Характеристики				Примечание
				Этажность	Площадь застройки, м <sup>2</sup>	Общая площадь, м <sup>2</sup>	Площадь участка, га	
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	Этап I	Объекты капитального строительства						-
		Корпус 1. Секции № 1, 2 (по схеме). Многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями общественного назначения.	8	<u>854,83</u> в т.ч.: №1= 430,13 №2= 424,7	<u>5196,95</u> в т.ч.: №1=2412,17 №2=2784,78	0.7747		
		Корпус 2. Секции № 3, 4 (по схеме). Многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями общественного назначения.	8	<u>854,83</u> в т.ч.: №4= 430,13 №3= 424,7	<u>5196,95</u> в т.ч.: №4=2412,17 №3=2784,78			

№ п/п	№ этапа строительства	№ объекта по проекту планировки территории	Наименование объекта капитального строительства	Характеристики				Примечание
				Этажность	Площадь застройки, м²	Общая площадь, м²	Площадь участка, га	
1	2	3	4	5	6	7	8	9
2	Этап II	Объекты капитального строительства						-
		Корпус 1. Секции № 5, 6 (по схеме). Многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями общественного назначения.	8	<u>854,83</u> в т.ч.: №5= 430,13 №6= 424,7	<u>5196,95</u> в т.ч.: №5=2412,17 №6=2784,78	0,7164		
		Корпус 2. Секции № 7, 8 (по схеме). Многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями общественного назначения.	8	<u>854,83</u> в т.ч.: №8= 430,13 №7= 424,7	<u>5196,95</u> в т.ч.: №8=2412,17 №7=2784,78			
		Корпус 3. Секция № 9 (по схеме). Многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями общественного назначения.	8	<u>430.13</u>	<u>2412.17</u>			



№ п/п	№ этапа строительства	№ объекта по проекту планировки территории	Наименование объекта капитального строительства	Характеристики				Примечание
				Этажность	Площадь застройки, м <sup>2</sup>	Общая площадь, м <sup>2</sup>	Площадь участка, га	
1	2	3	4	5	6	7	8	9
3	Этап III	Объекты капитального строительства						
		Корпус 1. Секция № 10 (по схеме). Многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями общественного назначения.	8	<u>430.13</u>	<u>2412.17</u>	0,4898		
		Корпус 2. Секции № 11, 12 (по схеме). Многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями общественного назначения.	8	<u>860,26</u> в т.ч.: №11=430,13 №12=430,13	<u>4825,4</u> в т.ч.: №11=2412,17 №12=2412,17			

№ п/п	№ этапа строительства	№ объекта по проекту планировки территории	Наименование объекта капитального строительства	Характеристики				Примечание
				Этажность	Площадь застройки, м²	Общая площадь, м²	Площадь участка, га	
1	2	3	4	5	6	7	8	9
4	Этап IV	Объекты капитального строительства						
		Корпус 1. Секция № 13 (по схеме). Многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями общественного назначения.	8	424,7	2784,78	0,1477		
		Корпус 2. Секция № 14 (по схеме). Многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями общественного назначения.	8	424,7	2784,78	0,2086		
					Всего площадь застройки 5989,24	Всего общая площадь 38925,04 в т.ч.: пл.квартир 28686 пл. МОП 5794,04 пл. обществ.назн. 4445	Всего площадь участков МКД 2,3372	

**РАЗДЕЛ 3. ОБОСНОВАНИЕ СООТВЕТСТВИЯ ПЛАНИРУЕМЫХ ПАРАМЕТРОВ, МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ И НАЗНАЧЕНИЯ ОБЪЕКТОВ РЕГИОНАЛЬНОГО ЗНАЧЕНИЯ, ОБЪЕКТОВ МЕСТНОГО ЗНАЧЕНИЯ НОРМАТИВАМ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ПРОЕКТИРОВАНИЯ И ТРЕБОВАНИЯМ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫХ РЕГЛАМЕНТОВ, А ТАКЖЕ ПРИМЕНИТЕЛЬНО К ТЕРРИТОРИИ, В ГРАНИЦАХ КОТОРОЙ ПРЕДУСМАТРИВАЕТСЯ ОСУЩЕСТВЛЕНИЕ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ПО КОМПЛЕКСНОМУ И УСТОЙЧИВОМУ РАЗВИТИЮ ТЕРРИТОРИИ, УСТАНОВЛЕННЫМИ ПРАВИЛАМИ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ РАСЧЕТНЫМ ПОКАЗАТЕЛЯМ МИНИМАЛЬНО ДОПУСТИМОГО УРОВНЯ ОБЕСПЕЧЕННОСТИ ТЕРРИТОРИИ ОБЪЕКТАМИ КОММУНАЛЬНОЙ, ТРАНСПОРТНОЙ, СОЦИАЛЬНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ И РАСЧЕТНЫМ ПОКАЗАТЕЛЯМ МАКСИМАЛЬНО ДОПУСТИМОГО УРОВНЯ ТЕРРИТОРИАЛЬНОЙ ДОСТУПНОСТИ ТАКИХ ОБЪЕКТОВ ДЛЯ НАСЕЛЕНИЯ**

**3.1. Планируемые параметры объектов жилой застройки.**

Территории жилой зоны организуется в виде следующих функционально-планировочных жилых образований - кварталы – это основной планировочный элемент застройки в границах красных линий или других границ, размер территории, которого, составляет 3 гектара. В квартале не предусмотрено размещение объектов городского значения, а также устройство транзитных проездов через территории групп жилых домов, объединенных общим пространством (двором).

В квартале выделяются земельные участки проектируемой жилой застройки для отдельных групп жилых домов в соответствии с планом межевания территории.

В составе проектируемой жилой зоны предусмотрена зона застройки среднеэтажными жилыми домами с размещением встроенных объектов социального и коммунально-бытового назначения, торговли, стоянок автомобильного транспорта, иных объектов, связанных с проживанием граждан и не оказывающих негативного воздействия на окружающую среду.

Согласно нормативам градостроительного проектирования г. Таганрога, обеспеченность площадками дворового благоустройства должна составлять:

Тип площадки	Рекомендуемый удельный размер площадок, кв. м/чел.
Для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста	0,7
Для отдыха взрослого населения	0,1
Для занятий физкультурой и спортом	2,0
Для хозяйственных целей и выгула собак	0,3

Допускается уменьшать, но не более чем на 50 %, удельные размеры площадок:

- для игр детей, отдыха и занятий физкультурой взрослого населения при застройке зданиями девять этажей и выше;
- для занятий физкультурой при формировании единого физкультурно-оздоровительного комплекса (ФОК) микрорайона для школьников и взрослых.
- 

Расчет жилищного строительства выполнен из условий:

- обеспечения показателя общей площади квартир – 40 м<sup>2</sup>/чел
- размещения при жилом кондоминиуме всех необходимых площадок.

Общее количество жителей микрорайона составит 717 человек.

Земельные участки жилой застройки, сформированы как единые, планировочно обособленные комплексы недвижимости, которые содержат следующие элементы территории:

- территории под жилыми зданиями;
- проезды и пешеходные дороги, ведущие к жилым зданиям;
- открытые площадки для временного хранения автомобилей;
- придомовые зеленые насаждения, площадки для отдыха и игр детей;
- хозяйственные площадки.

### Расчет элементов благоустройства

Размеры площадок благоустройства определены в соответствии с нормативными требованиями

Тип площадки	Требуемые размеры площадок, м <sup>2</sup>
Для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста	501
Для отдыха взрослого населения	71,7
Для занятий физкультурой и спортом	1434
Для хозяйственных целей и выгула собак	215,1

### 3.1.1. ПОКАЗАТЕЛИ ЧИСЛЕННОСТИ НАСЕЛЕНИЯ

Численность населения принята из нормы площади квартиры в расчете на одного человека 40 м².

Т.о. проектная численность населения составляет  $28686/40 = 717$  человек, где 28686 – планируемые к реализации квадратные метры жилья.

При расчете плотности жилого фонда площадь жилого фонда принимается как общая площадь квартир, которая определена, как сумма площадей их помещений, встроенных шкафов, а также лоджий, балконов, веранд, террас и холодных кладовых, подсчитываемых со следующими понижающими коэффициентами: для лоджий – 0,5; для балконов и террас – 0,3; для веранд и холодных кладовых – 1,0.

### 3.1.2. ПОКАЗАТЕЛИ ПЛОТНОСТИ НА ТЕРРИТОРИИ МИКРОРАЙОНА

Границы расчетной территории микрорайона (квартала) следует устанавливать по красным линиям магистральных и жилых улиц, по осям проездов или пешеходных путей.

В расчетную территорию части микрорайона (квартала) следует включать все площади земельных участков объектов повседневного пользования, обслуживающих расчетное население, а также площадь помещений для хранения автомашин, расположенных в подземных и надземных этажах зданий и сооружений, и площадь открытых этажей и пространств (кровли, террасы), размещенных в пределах площади застройки объекта и используемых для

В соответствие с СП Градостроительство Приложение Б, основными показателями плотности застройки являются:

- коэффициент застройки - отношение площади, занятой под зданиями и сооружениями, к площади участка (квартала);
- коэффициент плотности застройки - отношение площади всех этажей зданий и сооружений к площади участка (квартала).

Коэффициенты застройки многоквартирными жилыми домами составляют:

- Коэффициент застройки - **0,4**;
- Коэффициент плотности застройки – **0,8**.

Данные параметры приведены для жилых, общественно-деловых зон коэффициенты застройки и плотности застройки приведены для территории квартала (брутто) с учетом необходимых по расчету учреждений и предприятий обслуживания, гаражей, стоянок автомобилей, зеленых насаждений, площадок и других объектов благоустройства. Для производственных зон указанные коэффициенты приведены для кварталов производственной застройки, включающей в себя один или несколько объектов.

При подсчете коэффициентов плотности застройки площадь этажей определяется по внешним размерам здания. Учитываются только надземные этажи, включая мансардные. Подземные этажи зданий и сооружений не учитываются. Подземное сооружение не учитывается, если поверхность земли (надземная территория) над ним используется под озеленение, организацию площадок, стоянок автомобилей и другие виды благоустройства.

Коэффициент застройки и коэффициент плотности застройки не превышают нормативные значения.

## 3.2. ПЛАНИРУЕМЫЕ ПАРАМЕТРЫ ОБЪЕКТОВ СОЦИАЛЬНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ.

### 3.2.1. ДОШКОЛЬНЫЕ ОБРАЗОВАТЕЛЬНЫЕ ОРГАНИЗАЦИИ.

Требования местных нормативов градостроительного проектирования муниципального образования «Город Таганрог», Приложение к Решению Городской Думы от 28.06.2018, решение городской думы № 469.

Глава 2. Расчетные показатели в сфере социального и культурно-бытового обеспечения

Статья 3. Объекты образования.

Таблица № 4

Наименование объектов	Предельные значения расчетных показателей		Рекомендуемый размер земельного участка
	минимально допустимого уровня обеспеченности, ед.изм.: мест/тыс. жителей	максимально допустимого уровня территориальной доступности*	
1	2	3	4
<b>Дошкольные образовательные организации</b>			
1. Общего типа	51 место (70% обеспеченности детей дошкольного возраста)	300* м; в районах малоэтажной застройки – 500* м	При вместимости дошкольных образовательных организаций, на 1 место: - до 100 мест – 44 м.кв.; - св. 100 мест – 38 м.кв.; - в комплексе дошкольных образовательных организаций св. 500 мест – 33 м.кв.; Размеры земельных участков в условиях реконструкции могут быть уменьшены: на 20 % в условиях реконструкции; на 15% при размещении на рельефе с уклоном более 20%;
2. Специализированного типа	2 места (3% обеспеченности детей дошкольного возраста)	Не нормируется	
3. Оздоровительного типа	9 мест (12% обеспеченности детей дошкольного возраста)	Не нормируется	

#### Расчетная требуемая вместимость дошкольных образовательных организаций:

1. Общего типа =  $51 \text{ место} / 1000 * 717 \text{ чел} = 36 \text{ мест}$ .

Предполагается размещение в существующих ДОО общего типа.

В радиусе пешеходной доступности 300-500м расположены детские сады №13, №62, 37, «Радуга», «Гуливер».

2. Специализированного типа =  $2 \text{ места} / 1000 * 717 = 1.4 \text{ места}$ .

Предполагается размещение в существующих на территории г. Таганрога ДОО общего типа.

3. Оздоровительного типа =  $9 \text{ мест} / 1000 * 717 = 6.4 \text{ места}$ .

4. Предполагается размещение в существующих на территории г. Таганрога ДОО оздоровительного типа.

### 3.2.2. ОБЩЕОБРАЗОВАТЕЛЬНЫЕ ОРГАНИЗАЦИИ.

Требования местных нормативов градостроительного проектирования муниципального образования «Город Таганрог», Приложение к Решению Городской Думы от 28.06.2018, решение городской думы № 469.

Глава 2. Расчетные показатели в сфере социального и культурно-бытового обеспечения

Статья 3. Объекты образования.

Таблица №4

Наименование объектов	Предельные значения расчетных показателей		Рекомендуемый размер земельного участка
	минимально допустимого уровня обеспеченности, ед.изм.: мест/тыс. жителей	максимально допустимого уровня территориальной доступности*	
1	2	3	4
<b>Общеобразовательные организации</b>			
Общеобразовательные школы, лицеи, гимназии	<p>100 мест - 100% охвата детей начальным общим и основным общим образованием</p> <p>75 мест - 75% детей охват средним общим образованием</p>	<p>500 м</p> <p>Допускается на расстоянии транспортной доступности для начального общего образования – 15 мин (в одну сторону); Для основного общего и среднего общего образования – не более 50 мин (в одну сторону)</p>	<p>При вместимости учащихся:</p> <p>св.40 до 400 - 55 м<sup>2</sup> на 1 учащегося.</p> <p>св. 400 до 500 - 65 м<sup>2</sup> на 1 учащегося.</p> <p>св. 500 до 600 - 55 м<sup>2</sup> на 1 учащегося.</p> <p>св. 600 до 800 - 45 м<sup>2</sup> на 1 учащегося.</p> <p>св. 800 до 1100 - 36 м<sup>2</sup> на 1 учащегося.</p> <p>св. 1100 до 1500 – 23 м<sup>2</sup> на 1 учащегося.</p> <p>св. 1500 до 2000 - 18 м<sup>2</sup> на 1 учащегося.</p> <p>св. 2000 - 16 м<sup>2</sup> на 1 учащегося.</p> <p>Размеры земельных участков в условиях реконструкции могут быть уменьшены на 20 % в условиях реконструкции.</p> <p>Спортивная зона школы может быть объединена с ФОК микрорайона.</p>

#### Расчетная требуемая вместимость общеобразовательных организаций:

1. Начального общего и основного общего образования=100/1000\*717=71 место
2. Среднего общего образования=75/1000\*717=54 места

Предполагается размещение в существующих общеобразовательных организациях г. Таганрога.

В радиусе пешеходной доступности 500м расположена школа №5. В радиусе транспортной доступности 15мин расположены школы № 12, 26, 35, 38.

### 3.2.3. ОБЪЕКТЫ ЗДРАВООХРАНЕНИЯ.

Требования местных нормативов градостроительного проектирования муниципального образования «Город Таганрог», Приложение к Решению Городской Думы от 28.06.2018, решение городской думы № 469.

Глава 2. Расчетные показатели в сфере социального и культурно-бытового обеспечения

Статья 4. Объекты здравоохранения и социальной защиты

Таблица №5

Наименование объектов	Предельные значения расчетных показателей		Рекомендуемый размер земельного участка
	минимально допустимого уровня обеспеченности	максимально допустимого уровня территориальной доступности	
1	2	3	4
Медицинские организации			
Стационары для взрослых и детей для интенсивного лечения и кратковременного пребывания (многопрофильные больницы, специализированные стационары и медицинские центры, родильные дома и др.) с вспомогательными зданиями и сооружениями	Необходимые вместимость и структура медицинских организаций определяются органами здравоохранения и указываются в задании на проектирование Но не менее 13,47 коек на 1 тыс. населения;	см. примечание п.1,2,3	При мощности стационаров, коек: до 50 - 210 м <sup>2</sup> на 1 койку. св. 50 до 100 – 210-160 м <sup>2</sup> на 1 койку. св. 100 до 200 – 160-110 м <sup>2</sup> на 1 койку. св. 200 до 300 – 110-80 м <sup>2</sup> на 1 койку. св. 300 до 500 – 80-60 м <sup>2</sup> на 1 койку. св. 500 – 60 м <sup>2</sup> на 1 койку.
Стационары для взрослых и детей для длительного лечения (психиатрические, туберкулезные, восстановительные и др.) со вспомогательными зданиями и сооружениями	в том числе: больничных 10,2 коек на 1 тыс. населения; полустационарных 1,42 коек на 1 тыс. населения; в домах сестринского ухода 1,8 коек на 1 тыс. населения; хосписах 0,05 коек на 1 тыс. населения;		При мощности стационаров, коек: до 50 - 360 м <sup>2</sup> на 1 койку. св. 50 до 100 – 360-310 м <sup>2</sup> на 1 койку. св. 100 до 200 – 310-260 м <sup>2</sup> на 1 койку. св. 200 до 300 – 260-210 м <sup>2</sup> на 1 койку. св. 300 до 500 – 210-180 м <sup>2</sup> на 1 койку. св. 500 – 150 м <sup>2</sup> на 1 койку.



Амбулаторно-поликлиническая сеть, диспансеры без стационара	18,15 посещений в смену на 1 тыс. жителей	1000 м	0,1 га на 100 посещений в смену, но не менее 0,3 га Размеры земельных участков стационара и поликлиники (диспансера) объединенных в одно лечебно-профилактическое учреждение, определяются отдельно по соответствующим нормам и затем суммируются
Станции (подстанции) скорой медицинской помощи	1 объект на 10 тыс. жителей	Транспортная доступность на специальном автомобиле - 15 мин.	на 1 автомобиль требуется земельный участок 0,05 га, но не менее 0,1 га.
Фельдшерские или фельдшерско-акушерские пункты	По заданию на проектирование		По заданию на проектирование
Аптеки	1 объект на 13 тыс. жителей	500 м при 1-2 эт. застройке 800м.	По заданию на проектирование. Возможно размещение как в лечебных заведениях, так и во встроенно-пристроенных помещениях
<b>Дома-интернаты</b>			
Дома-интернаты для престарелых, ветеранов труда и войны, организуемые производственными объединениями (предприятиями), платные пансионаты (с 60 лет)	28 мест на 1 тыс. чел. (с 60 лет)	Не нормируется	По заданию на проектирование
Дома интернаты для взрослых инвалидов с физическими нарушениями (с 18 лет)	28 мест на 1 тыс. чел. (с 60 лет)		
Детские дома-интернаты (от 4 до 17 лет)	3 места на 1 тыс. чел. (с 4 до 17 лет)	Не нормируется	По заданию на проектирование
Психоневрологические интернаты (с 18 лет)	3 места на 1 тыс. чел. (с 18 лет)	Не нормируется	При вместимости интернатов, мест: до 200 – 125м <sup>2</sup> на одно место; св. 200 до 400 – 100м <sup>2</sup> на одно место; св. 400 до 600 – 80 м <sup>2</sup> на одно место;

Специальные жилые дома и группы квартир для ветеранов войны и труда и одиноких престарелых (с 60 лет)	60 мест на 1 тыс. жителей старше 60 лет	Не нормируется	По заданию на проектирование
Специальные жилые дома и группы квартир для инвалидов на креслах-колясках и их семей	0,5 мест на 1 тыс. жителей	Не нормируется	По заданию на проектирование
Учреждения медико-социального обслуживания (хоспис, геронтологический центр, гериатрический центр, дом сестринского ухода)	2 места на 1 тыс. жителей старшей возрастной группы	Не нормируется	По заданию на проектирование. Возможно размещение в пригородной зоне.
Социально-реабилитационные центры для несовершеннолетних детей, детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей	1 учреждение на 5 тыс. детей, при наличии менее 5 тыс. детей может создаваться одной учреждение*	Не нормируется	Не нормируется
Реабилитационные центры для детей и подростков с ограниченными возможностями	1 учреждение на 1 тысячу детей с ограниченными возможностями при наличии менее 1 тыс. детей с ограниченными возможностями создается 1 центр**	Не нормируется	Не нормируется

\*В соответствии с пунктом 4 Постановления Министерства труда и социального развития Российской Федерации от 29.03.2002 № 25 «Об утверждении Рекомендаций по организации деятельности специализированных учреждений для несовершеннолетних, нуждающихся в социальной реабилитации».

\*\*В соответствии с пунктом 1.5 Приказа Министерства социальной защиты населения Российской Федерации от 14.12.1994 № 249 «Об утверждении Примерного положения о реабилитационном Центре для детей и подростков с ограниченными возможностями».

\*\*\*В соответствии с Приложением № 4 Приказа Министерства труда и социальной защиты Российской Федерации от 05.05.2016 № 219 «Об утверждении методических рекомендаций по развитию сети организаций социального обслуживания в субъектах Российской Федерации и обеспеченности социальным обслуживанием получателей социальных услуг, в том числе в сельской местности».

#### Примечания:

1. Медицинские организации, оказывающие медицинскую помощь в экстренной форме (за исключением станций скорой медицинской помощи, отделений скорой медицинской помощи поликлиник (больниц, больниц скорой медицинской помощи), размещаются с учетом транспортной доступности, не превышающей 60 минут.

2. Медицинские организации, оказывающие медицинскую помощь в неотложной форме, размещаются с учетом транспортной доступности, не превышающей 120 минут.

3. Медицинские организации, оказывающие первичную медико-санитарную помощь, размещаются с учетом шаговой доступности, не превышающей 60 минут.

4. Размещение отдельных видов медицинских организаций, включенных в номенклатуру медицинских организаций в соответствии с Приказом Министерства здравоохранения Российской Федерации от 06.08.2013 № 529н «Об утверждении номенклатуры медицинских организаций», исходя из условий, видов, форм оказания медицинской помощи и рекомендуемой численности обслуживаемого населения осуществляется в соответствии с Приказом Министерства здравоохранения Российской Федерации от 27.02.2016 № 132н

«О Требованиях к размещению медицинских организаций государственной системы здравоохранения и муниципальной системы здравоохранения исходя из потребностей населения».

### **Расчетная требуемая вместимость медицинских организаций:**

1. Стационары для взрослых и детей для интенсивного лечения и кратковременного пребывания (многопрофильные больницы, специализированные стационары и медицинские центры, родильные дома и др.) с вспомогательными зданиями и сооружениями =  $13,47/100 \cdot 717 = 9,65$  коек.
2. Амбулаторно- поликлиническая сеть, диспансеры без стационара =  $18,15/100 \cdot 717 = 13,26$  посещений в смену.

Предполагается размещение в существующих медицинских организациях г. Таганрога.

В нормируемом радиусе доступности расположены: станция скорой медицинской помощи (Большой просп., 16), Городская больница скорой медицинской помощи, поликлиника №1.

### 3.2.4. ОБЪЕКТЫ ФИЗИЧЕСКОЙ КУЛЬТУРЫ И СПОРТА.

Требования местных нормативов градостроительного проектирования муниципального образования «Город Таганрог», Приложение к Решению Городской Думы от 28.06.2018, решение городской думы № 469.

Глава 2. Расчетные показатели в сфере социального и культурно-бытового обеспечения

Статья 5. Объекты физической культуры и спорта

Таблица №6

Наименование объектов	Предельные значения расчетных показателей		Рекомендуемый размер земельного участка
	минимально допустимого уровня обеспеченности, ед. изм./тыс. жителей	максимально допустимого уровня территориальной доступности	
1	2	3	4
Территория плоскостных спортивных сооружений квартального (микрорайонного) значения	0,1 га	Транспортная доступность физкультурно-спортивных сооружений городского значения не более 30 мин.*	По заданию на проектирование
Спортивные залы, в том числе: общего пользования	60 м <sup>2</sup> площади пола зала	Транспортная доступность физкультурно-спортивных сооружений городского значения не более 30 мин.*	По заданию на проектирование
Помещения для физкультурно-оздоровительных занятий в микрорайоне	70 м <sup>2</sup> общей площади	500 м *	По заданию на проектирование
Бассейны общего пользования	20 м <sup>2</sup> зеркала воды	Транспортная доступность физкультурно-спортивных сооружений городского значения не более 30 мин.*	По заданию на проектирование

Рекомендуется формировать единые комплексы для организации культурно - массовой, физкультурно-оздоровительной и политико-воспитательной работы для использования учащимися и населением (с соответствующим суммированием нормативов) в пределах пешеходной доступности не более 500 м.

#### Расчетная требуемая вместимость объектов физической культуры:

1. Территория плоскостных спортивных сооружений квартального (микрорайонного) значения  
 $= 0,1 \text{ га} / 1000 \text{ чел} * 717 \text{ чел} = 0,07 \text{ га}.$
2. Спортивные залы, в том числе: общего пользования  
 $= 60 \text{ м}^2 / 1000 \text{ чел} * 717 \text{ чел} = 43 \text{ м}^2.$
3. Помещения для физкультурно-оздоровительных занятий в микрорайоне  
 $= 70 \text{ м}^2 / 1000 \text{ чел} * 717 \text{ чел} = 50,19 \text{ м}^2.$
4. Бассейны общего пользования  
 $= 20 \text{ м}^2 / 1000 \text{ чел} * 717 \text{ чел} = 14,34 \text{ м}^2.$

Проектом планировки территории предполагается размещение плоскостных спортивных сооружений квартального типа площадью 0,36 га.

Существующие спортивные залы, в том числе общего пользования, а также бассейны общего пользования расположены на территории г. Таганрога в пределах нормативной транспортной доступности 30 мин.

Существующие помещения для физкультурно-оздоровительных занятий в микрорайоне расположены в радиусе доступности 500 м, так же возможно размещение таковых во встроенных помещениях проектируемой застройки

## 2.5. ОБЪЕКТЫ КУЛЬТУРЫ И ИСКУССТВА.

Требования местных нормативов градостроительного проектирования муниципального образования «Город Таганрог», Приложение к Решению Городской Думы от 28.06.2018, решение городской думы № 469.

Глава 2. Расчетные показатели в сфере социального и культурно-бытового обеспечения

Статья 6. Объекты культуры и искусства.

Таблица № 7.

Наименование объектов	Предельные значения расчетных показателей		Рекомендуемый размер земельного участка
	минимально допустимого уровня обеспеченности, ед. изм./ 1 тыс. жителей	максимально допустимого уровня территориальной доступности	
1	2	3	4
Помещения для культурно-массовой и политико-воспитательной работы с населением, досуга и любительской деятельности	50 м <sup>2</sup> общей площади	пределах пешеходной доступности не более 500м	По заданию на проектирование
Театры	5 мест	Радиус транспортной доступности: 30-40 мин.	По заданию на проектирование
Цирки	3,5 мест	Радиус транспортной доступности: 30-40 мин.	По заданию на проектирование
Кинотеатры	25 мест	Радиус транспортной доступности: 15-30 мин.	По заданию на проектирование
Танцевальные залы	6 мест	Не нормируется	По заданию на проектирование
Концертные залы	3,5 мест	Радиус транспортной доступности: 30-40 мин.	По заданию на проектирование
Лектории	2 места	Не нормируется	По заданию на проектирование
Залы аттракционов и игровых автоматов	3 м <sup>2</sup> площади пола	Не нормируется	По заданию на проектирование
Универсальные спортивно-зрелищные залы, в том числе с искусственным льдом	6 мест	Не нормируется	По заданию на проектирование
Городские массовые библиотеки при населении св. 50 тыс. чел.	4 тыс. ед. хранения 2 читательских места	Радиус транспортной доступности: 30-40 мин.	По заданию на проектирование
Детская библиотека	1 объект на 10 тыс. чел.	Радиус транспортной доступности: 30-40 мин.	По заданию на проектирование
Дом культуры	1 объект на 10 тыс. чел.		По заданию на проектирование
Тематический музей	1 объект на город	Радиус транспортной доступности: 30-40 мин.	По заданию на проектирование
Краеведческий музей	1 объект на город	Радиус транспортной доступности: 30-40 мин.	По заданию на проектирование

### Расчетная требуемая вместимость объектов культуры и искусства:

1. Помещения для культурно-массовой и политико- воспитательной работы с населением, досуга и любительской деятельности =  $50\text{м}^2/1000\text{чел} \cdot 717\text{чел} = 35,85\text{м}^2$ .  
Существующие помещения для физкультурно-оздоровительных занятий в микрорайоне расположены в радиусе пешеходной доступности 500м, так же возможно размещение таковых во встроенных помещениях проектируемой застройки.
2. Театры =  $5\text{мест}/1000\text{чел} \cdot 717\text{чел} = 3,5\text{мест}$ .  
В радиусе транспортной доступности 30-40мин расположен существующий городской театр им А.П.Чехова.
3. Цирки =  $3,5\text{мест}/1000\text{чел} \cdot 717\text{чел} = 2,5\text{мест}$ .  
В радиусе транспортной доступности 30-40мин расположен существующий цирк «Азовье».
4. Кинотеатры =  $25\text{мест}/1000\text{чел} \cdot 717 = 17,9\text{мест}$ .  
В радиусе транспортной доступности 15-30 мин расположен существующий кинотеатр «НЕО».
5. Танцевальные залы =  $6\text{мест}/1000\text{чел} \cdot 717\text{чел} = 4,3\text{места}$ .  
В микрорайоне «Русское Поле» расположены существующие школы танца «Азарт», «Мастерская современного танца», «Элиттанц». Фактический радиус доступности 1-2км.
6. Концертные залы =  $3,5\text{мест}/1000\text{чел} \cdot 717\text{чел} = 2,5\text{места}$ .  
В радиусе транспортной доступности 30-40мин расположены существующие ДК «Сокол», ДК «Фестивальный», Дворец молодежи, Городской дом культуры.
7. Лектории =  $2\text{места}/1000\text{чел} \cdot 717\text{чел} = 1,4\text{места}$ .  
Существующий лекторий на территории города.
8. Залы аттракционов и игровых автоматов =  $3\text{м}^2/1000 \cdot 717\text{чел} = 2,1\text{м}^2$ .  
Существующие на территории микрорайона «Русское поле» залы игровых автоматов.
9. Универсальные спортивно-зрелищные залы, в том числе с искусственным льдом =  $6\text{мест}/1000\text{чел} \cdot 717\text{чел} = 4,3\text{места}$ .  
Предполагаются к посещению существующая ледовая арена г. Таганрога расположенная по адресу ул. Ленина, 212в, спортивные комплексы «Прибой» и «Красный Котельщик».
10. Городские массовые библиотеки =  $4000\text{ед.хранения}/1000\text{чел} \cdot 717 = 2868\text{ед.хранения}$   
 $= 2\text{чит.м.}/1000\text{чел} \cdot 717\text{чел} = 1,4\text{чит.м}$   
Предполагаются к посещению существующие библиотеки №3, 10, 12, Центральная городская публичная библиотека имени А. П. Чехова, все учреждения расположены в радиусе транспортной доступности 30-40мин.
11. Детская библиотека =  $1\text{обект}/10000\text{чел} \cdot 717 = 0,07\text{объекта}$ .  
Предполагается к посещению Центральная городская детская библиотека им. М. Горького, расположенная в радиусе транспортной доступности 30-40мин.
12. Дом культуры =  $1\text{обект}/10000\text{чел} \cdot 717 = 0,07\text{объекта}$ .  
В радиусе транспортной доступности 30-40мин расположены существующие ДК «Сокол», ДК «Фестивальный», Дворец молодежи, Городской дом культуры.
13. Тематический музей = 1 объект на город.  
В радиусе транспортной доступности 30-40мин расположены музей Градостроительства, музей А.А. Дурова.
14. Краеведческий музей = 1 объект на город.  
В радиусе транспортной доступности 30-40мин расположен историко-краеведческий музей.

### 3.2.6. СОЦИАЛЬНО ЗНАЧИМЫЕ ОБЪЕКТЫ ПОВСЕДНЕВНОГО ОБСЛУЖИВАНИЯ.

Требования местных нормативов градостроительного проектирования муниципального образования «Город Таганрог», Приложение к Решению Городской Думы от 28.06.2018, решение городской думы № 469.

Глава 2. Расчетные показатели в сфере социального и культурно-бытового обеспечения

Статья 7. Объекты торговли и общественного питания.

Таблица № 8.

Наименование объектов	Предельные значения расчетных показателей		Рекомендуемый размер земельного участка
	минимально допустимого уровня обеспеченности, ед. изм./1 тыс. жителей	максимально допустимого уровня территориальной доступности	
1	2	3	4
Магазины, в том числе:	280 м <sup>2</sup>		Торговые центры местного значения с числом обслуживаемого населения тыс. чел.: от 4 до 6 0,4-0,6 га. на объект; св.6 до 10 – 0, 6-0,8 га на объект; св.10 до 15 – 0, 8-1,1 га на объект; св.15 до 20– 1,1-1,3 га на объект; Предприятия торговли м <sup>2</sup> торговой площади: до 250 – 0,08 га на 100 м <sup>2</sup> торговой площади; св.250 до 650 – 0,08-0,06 га, на 100м <sup>2</sup> торговой площади; св.650 до 1500 – 0,06-0,04 га, на 100м <sup>2</sup> торговой площади; св.1500 до 3500 – 0,04-0,02 га, на 100м <sup>2</sup> торговой площади; св.3500 – 0,02 га, на 100м <sup>2</sup> торговой площади.
продовольственных товаров	100 м <sup>2</sup>	Для объектов местного значения при многоэтажной застройке - 500 м при 1-2 этажной застройке – 800 м	
непродовольственных товаров	180 м <sup>2</sup>	Не нормируется	
Рыночные комплексы (рынки)	24 м <sup>2</sup>	Не нормируется	От 7 м <sup>2</sup> до 14м <sup>2</sup> на 1м <sup>2</sup> торговой площади рыночного комплекса (рынка) в зависимости от вместимости: При торговой площади до 600 м <sup>2</sup> – 14м <sup>2</sup> на 1 м <sup>2</sup> торговой площади; При торговой площади св. 3000 м <sup>2</sup> – 7м <sup>2</sup> на 1 м торговой площади.
Предприятия общественного питания	40 мест	Для объектов местного значения при многоэтажной застройке - 500 м при 1-2 этажной застройке – 800м	При числе мест, га на 100 мест: до 50 – 0,2-0,25 га; св.50 до 150 – 0,2-0,15 га; св.150 – 0,1 га.
Магазины кулинарии	6 м <sup>2</sup> торговой площади	Не нормируется	Не нормируется

Наименование объектов	Предельные значения расчетных показателей		Рекомендуемый размер земельного участка
	минимально допустимого уровня обеспеченности, ед. изм./1 тыс. жителей	максимально допустимого уровня территориальной доступности	
1	2	3	4
Предприятия бытового обслуживания, в том числе:	9 рабочих мест		На 10 рабочих мест для предприятий мощностью, рабочих мест 10-50 – 0,1-0,2 га; 50-150 – 0,05-0,08 га; св.150 – 0,03-0,04 га.
Непосредственного обслуживания населения	5 рабочих мест	Для объектов местного значения при многоэтажной застройке - 500 м при 1-2 этажной застройке – 800м	
Производственные предприятия централизованного выполнения заказов	4 рабочих места	Не нормируется	0,5-1,2 га
Прачечные, в том числе:	120 кг. белья в смену		
- прачечные самообслуживания	10 кг. белья в смену	Для объектов местного значения при многоэтажной застройке - 500 м при 1-2 этажной застройке – 800м	0,1-0,2 га на объект
- фабрики-прачечные	110 кг. белья в смену	Не нормируется	0,5-1,0 га на объект
Химчистки	11,4 кг. вещей в смену		
- химчистки самообслуживания	4,0 кг. вещей в смену	Для объектов местного значения при многоэтажной застройке - 500 м при 1-2 этажной застройке – 800м	0,1-0,2 га на объект
- фабрики-химчистки	7,4 кг. вещей в смену	Не нормируется	0,5-1,0 га на объект
Банно-оздоровительные комплексы, бани, сауны	5 помывочных мест	800 м	0,2-0,4 га на объект
Общественные уборные	1 прибор. На площадях около вокзалов, на всех железнодорожных станциях, морских и речных пристанях, автостанциях и аэровокзалах - 2 прибора	700 м	По заданию на проектирование



### **Расчетная требуемая вместимость объектов торговли и общественного питания:**

1. Магазины продовольственных товаров =  $100\text{м}^2/1000\text{чел} \cdot 717\text{чел} = 71,7 \text{ м}^2$ .  
Расположены во встроенных помещениях проектируемой застройки.
2. Магазины непродовольственных товаров =  $180\text{м}^2/1000\text{чел} \cdot 717\text{чел} = 129 \text{ м}^2$ .  
Расположены во встроенных помещениях проектируемой застройки.
3. Рыночные комплексы (рынки) =  $24\text{м}^2/1000\text{чел} \cdot 717\text{чел} = 17,2 \text{ м}^2$ .  
Предполагаются к посещению существующие рынки на территории г. Таганрога.
4. Предприятия общественного питания =  $40\text{мест}/1000\text{чел} \cdot 717 = 28,68 \text{ м}^2$ .  
Расположены во встроенных помещениях проектируемой застройки.
5. Магазины кулинарии =  $6\text{м}^2/1000\text{чел} \cdot 717\text{чел} = 4,3 \text{ м}^2$ .  
Расположены во встроенных помещениях проектируемой застройки.

### **Расчетная требуемая вместимость объектов бытового обслуживания:**

1. Предприятия непосредственного обслуживания населения =  $5\text{р.м.}/1000\text{чел} \cdot 717\text{чел} = 3,5 \text{ р.м.}$ .  
Расположены во встроенных помещениях проектируемой застройки.
2. Предприятия централизованного выполнения заказов =  $4\text{р.м.}/1000\text{чел} \cdot 717\text{чел} = 2,8 \text{ р.м.}$ .  
Расположены во встроенных помещениях проектируемой застройки.
3. Прачечные самообслуживания =  $10\text{кг.см.}/1000\text{чел} \cdot 717\text{чел} = 7,17 \text{ кг.см.}$ .  
Предполагаются к посещению существующие на территории г. Таганрога.
4. Фабрики-прачечные =  $110\text{кг.см.}/1000\text{чел} \cdot 717\text{чел} = 78,87 \text{ кг.см.}$ .  
Предполагаются к посещению существующие на территории г. Таганрога.
5. Химчистки =  $11,4\text{кг.см.}/1000\text{чел} \cdot 717\text{чел} = 8,17 \text{ кг.см.}$ .  
Предполагаются к посещению существующие на территории г. Таганрога.
6. Химчистки самообслуживания =  $4,0\text{кг.см.}/1000\text{чел} \cdot 717\text{чел} = 2,87\text{кг.см.}$ .  
Предполагаются к посещению существующие на территории г. Таганрога.
7. Фабрики химчистки =  $7,4\text{кг.см.}/1000\text{чел} \cdot 717\text{чел} = 5,3 \text{ кг.см.}$ .  
Предполагаются к посещению существующие на территории г. Таганрога.
8. Банно-оздоровительные комплексы, бани, сауны =  $5\text{мест}/1000\text{чел} \cdot 717 = 3,58 \text{ места}$ .  
Предполагаются к посещению существующие на территории г. Таганрога.
9. Общественные уборные =  $1\text{прибор}/1000\text{чел} \cdot 717\text{чел} = 0,72 \text{ прибора}$ .  
Предполагаются к посещению существующие на территории г. Таганрога.

### **3.3. ПЛАНИРУЕМЫЕ ПАРАМЕТРЫ ОБЪЕКТОВ ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ.**

#### **3.3.1. ПРЕДЛОЖЕНИЕ ПО ФОРМИРОВАНИЮ УЛИЧНО-ДОРОЖНОЙ СЕТИ.**

Проект планировки территории разработан с учетом сохранения существующей сформированной улично-дорожной сети. Концепция кварталов застройки остается без изменения. Для обеспечения перемещения транспорта и пешеходов внутри кварталов предусматриваются внутриквартальные проезды и пешеходные дорожки.

#### **3.3.2. ПАРАМЕТРЫ ОБЕСПЕЧЕННОСТИ ОБЪЕКТАМИ ДЛЯ ХРАНЕНИЯ ТРАНСПОРТНЫХ СРЕДСТВ.**

Требования местных нормативов градостроительного проектирования муниципального образования «Город Таганрог», Приложение к Решению Городской Думы от 28.06.2018, решение городской думы № 469.

Глава 3. Расчетные показатели в сфере транспортно-дорожной, улично-дорожной сети и ее элементов, систем пассажирского общественного транспорта

Статья 17. Предельные значения расчетных показателей минимально допустимого уровня обеспеченности и максимально допустимого уровня территориальной доступности стоянок для хранения легковых автомобилей и объектов обслуживания

Стоянки транспортных средств (автомобилей) следует размещать с соблюдением нормативных радиусов доступности от обслуживаемых объектов, с учетом требований эффективного использования городских территорий, с обеспечением экологической безопасности.

Общая обеспеченность закрытыми и открытыми автостоянками для постоянного хранения автомобилей должна быть не менее 90% расчетного числа индивидуальных легковых автомобилей.

Открытые автостоянки для временного хранения легковых автомобилей следует предусматривать из расчета не менее чем для 70% расчетного парка индивидуальных легковых автомобилей, в том числе, %:

- жилые районы - 30;
- производственные зоны - 10;
- общегородские центры - 15;
- зоны массового кратковременного отдыха - 15.

Допускается предусматривать сезонное хранение 10% парка легковых автомобилей на автостоянках открытого и закрытого типа, расположенных за пределами селитебных территорий поселения.

Требуемое количество машино-мест в местах организованного хранения автотранспортных средств следует определять из расчета на 1000 жителей:

- для хранения легковых автомобилей в частной собственности - 300;
- для хранения легковых автомобилей ведомственной принадлежности - 2;
- для таксомоторного парка - 3.

Сооружения для хранения легковых автомобилей городского населения следует размещать в радиусе доступности 250-300 м от мест жительства автовладельцев, но не более чем в 800 м; на территориях индивидуальной застройки не более чем в 200 м. Допускается увеличивать дальность подходов к сооружениям хранения легковых автомобилей для жителей кварталов с сохраняемой застройкой до 1500 м.

Автостоянки для посетителей парков следует размещать за пределами его территории, но не далее 400 м от входа и проектировать из расчета не менее 10 машино-мест на 100 единовременных посетителей.

В пределах жилых территорий и на придомовых территориях следует предусматривать открытые площадки (гостевые автостоянки) для парковки легковых автомобилей посетителей, из расчета 40 машино-мест на 1000 жителей, удаленные от подъездов обслуживаемых жилых домов не более чем на 200 м.

В пределах общественного центра территории малоэтажной и индивидуальной жилой застройки следует предусматривать общую стоянку транспортных средств из расчета: на 100 единовременных посетителей: 7 - 10 машино-мест и 15 - 20 мест для временного хранения велосипедов и мопедов.

Примечание: Общественный центр территории индивидуальной и малоэтажной жилой застройки предназначен для размещения объектов культуры, торгово-бытового обслуживания, административных, физкультурно-оздоровительных и досуговых зданий и сооружений.

Требуемое расчетное количество машино-мест для парковки легковых автомобилей допускается определять в соответствии с рекомендуемой таблицей №18.

Таблица №18

Рекреационные территории, объекты отдыха, здания и сооружения	Расчетная единица	Число машино-мест на расчетную единицу
<b>Здания и сооружения</b>		
Административно-общественные учреждения, кредитно-финансовые и юридические учреждения: Федерального значения	100 работающих	15-20
Областного значения		10-15
Местного значения		5-10
Научные и проектные организации, высшие и средние специальные учебные заведения		15
Промышленные предприятия	100 работающих в двух смежных сменах	10
Больницы	100 коек	5
Поликлиники	100 посещений	3
Спортивные объекты	100 мест	5
Театры, цирки, кинотеатры, концертные залы, музеи, выставки	100 мест или единовременных посетителей	10
Парки культуры и отдыха	100 единовременных посетителей	7
Торговые центры, универмаги, магазины с площадью торговых залов более 200 м <sup>2</sup>	100 м <sup>2</sup> торговой площади	7
Рынки	50 торговых мест	25
Рестораны и кафе общегородского значения, клубы	100 мест	15
Гостиницы		20
Прочие гостиницы		6-8
Вокзалы всех видов транспорта	100 пассажиров дальнего и местного сообщений, прибывающих в час "пик"	10
<b>Рекреационные территории и объекты отдыха</b>		
Пляжи и парки в зонах отдыха	100 единовременных посетителей	20
Лесопарки и заповедники		10
Базы кратковременного отдыха		15

Береговые базы маломерного флота		10
Дома отдыха и санатории, санатории-профилактории, базы отдыха предприятий и туристские базы	100 отдыхающих и обслуживающего персонала	5
Гостиницы (туристские и курортные)		5
Мотели и кемпинги		По расчетной вместимости
Предприятия общественного питания, торговли и коммунально-бытового обслуживания в зонах отдыха	100 мест в залах или единовременных посетителей и персонала	10
Садоводческие товарищества	10 участков	10

**Примечание:**

Длина пешеходных подходов от стоянок для временного хранения легковых автомобилей до объектов в зонах массового отдыха не должна превышать 1000 м.

Размещение стоянок автомобилей и других мототранспортных средств на территории города, размеры их земельных участков следует предусматривать с учетом требований:

СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*»;

СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»;

СП 18.13330.2011 «Генеральные планы промышленных предприятий. Актуализированная редакция СНиП II-89-80\*»;

СП 43.13330.2012 «Сооружения промышленных предприятий. Актуализированная редакция СНиП 2.09.03-85»;

СП 54.13330.2016 «Здания жилые многоквартирные. Актуализированная редакция СНиП 31-01-2003»;

СП 118.13330.2012 «Общественные здания и сооружения. Актуализированная редакция СНиП 31-06-2009».

Санитарные разрывы от стоянок для постоянного и временного хранения автомобилей регламентируются СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов».

**Расчетное требуемое количество машиномест.**

1. Для хранения легковых автомобилей в частной собственности =  $300 \text{ м.м} / 1000 \text{ чел} * 717 \text{ чел} = 215 \text{ м.м.}$
2. Для хранения легковых автомобилей ведомственной принадлежности =  $2 \text{ м.м} / 1000 \text{ чел} * 717 = 1,4 \text{ м.м.}$
3. Для таксомоторного парка =  $3 \text{ м.м} / 1000 \text{ чел} * 717 \text{ чел} = 2,15 \text{ м.м.}$
4. Гостевые автостоянки =  $40 \text{ м.м} / 1000 \text{ чел} * 717 \text{ чел} = 28,68 \text{ м.м.}$

Таким образом, общее требуемое количество парковочных мест составляет 247,2 м.м.

В границах планировки предусмотрено устройство 269 парковочных мест. Дополнительно, в рамках благоустройства прилегающих территорий вдоль улиц предусматривается устройство 170 парковочных мест (карманов) для посетителей и работников встроенных помещений общественного назначения.

### 3.4. ПЛАНИРУЕМЫЕ ПАРАМЕТРЫ ОБЪЕКТОВ ОЗЕЛЕНЕНИЯ.

Требования местных нормативов градостроительного проектирования муниципального образования «Город Таганрог», Приложение к Решению Городской Думы от 28.06.2018, решение городской думы № 469.

Статья 10. Объекты, относящиеся к области озеленения территории

Таблица № 11

Наименование объектов	Предельные значения расчетных показателей	
	минимально допустимого уровня обеспеченности	максимально допустимого уровня территориальной доступности
1	2	3
Городской парк	100 чел./га	Транспортная доступность 30 мин.
Парк зоны отдыха (районный)	70 чел./га	Транспортная доступность 20 мин.
Городские леса	3 чел./га	Не нормируется
Детский парк, включая площадки и спортивные сооружения	0,5 кв. м. на 1 чел.	Не нормируется
Площадь озеленения территории жилых районов	6 кв. м. на 1 чел.	Не нормируется
Площадь озеленения общегородских территорий	10 кв.м. на 1 чел.	Не нормируется
Площадь озеленённой территории жилого микрорайона (квартала)	25% площади территории	Не нормируется

Рекомендуемые минимальные размеры площади в гектарах принимаются: городских парков - 10;

парков планировочных районов - 15;

садов жилых зон (микрорайонов) - 3; скверов - 0,5.

Для условий реконструкции указанные размеры могут быть уменьшены.

В общем балансе территории парков и садов площадь озелененных территорий следует принимать не менее 70 %.

#### Расчетные показатели объектов озеленения:

1. Городской парк КиО им. Горького расположен в радиусе транспортной доступности 30мин.
2. Детский парк площадью 0,46 га расположен на проектируемой территории.
3. Площадь озелененной территории проектируемого микрорайона составляет 1га, что удовлетворяет минимальному проценту озеленения жилого микрорайона и обеспеченности 6 кв.м. на 1 чел.

### 3.5. ПАРАМЕТРЫ ОБЕСПЕЧЕННОСТИ ДОСТУПНОСТИ ЖИЛЫХ ОБЪЕКТОВ, ОБЪЕКТОВ СОЦИАЛЬНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ ДЛЯ ИНВАЛИДОВ И МАЛОМОБИЛЬНЫХ ГРУПП НАСЕЛЕНИЯ.

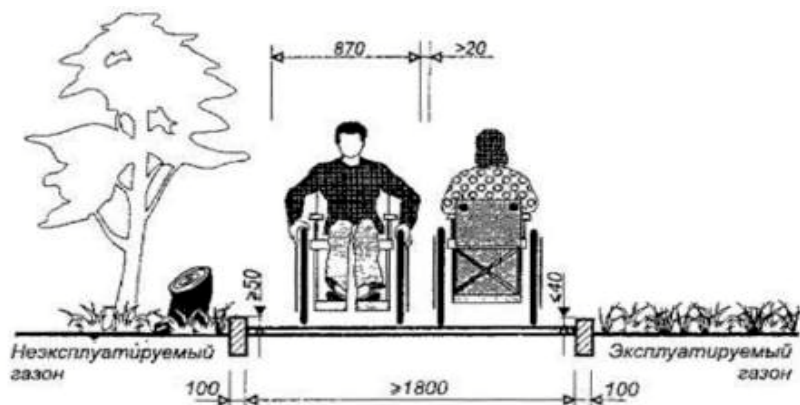
При подготовке проектной документации в обязательном порядке необходимо предусмотреть выполнение мероприятий, указанных в СП 59.13330.2020 «Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения. Актуализированная редакция СНиП 35-01-2001». В проекте предусмотрены меры по обеспечению беспрепятственного и удобного передвижения маломобильных групп населения (МГН) по участку к зданию или по территории предприятия с

учетом выполнения требований основных нормативных документов.

В зоне обслуживания посетителей общественных зданий и сооружений различного назначения предусмотрены места для населения с ограниченными физическими возможностями (МГН) из расчета не менее 10 % общей вместимости учреждения или расчетного количества посетителей.

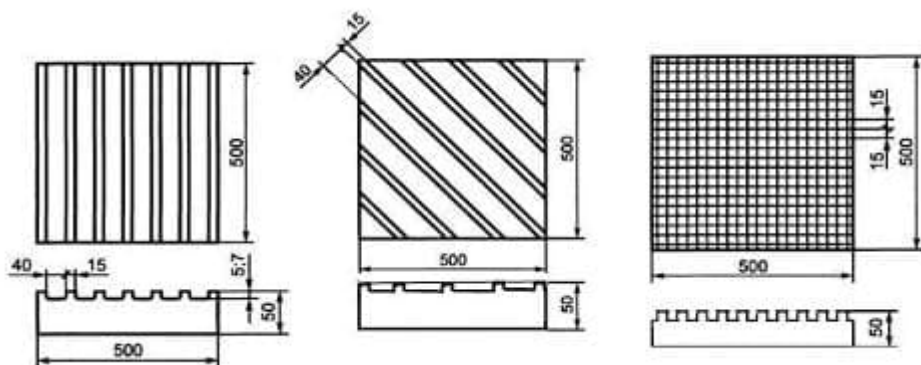
В местах массового отдыха, наряду с обеспечением доступности для МГН рекреационных объектов, рекомендуется выделять для данной категории населения площадки кратковременного отдыха и общения. Направления на таких пешеходных путях рекомендуется обозначать с помощью специальных тактильных покрытий. Покрытие пешеходных дорожек, тротуаров и пандусов должно быть из твердых материалов, ровным, без зазоров, не создающим вибрацию при движении, а также предотвращающим скольжение, т.е. сохраняющим крепкое сцепление подошвы обуви, опор вспомогательных средств хождения и колес кресла-коляски при сырости и снеге. Основные направления движения должны хорошо освещаться и иметь ширину не менее 1,8 м для лучшего маневрирования.

Схема организации пешеходного пути



Система средств информационной поддержки должна быть обеспечена на всех путях движения, доступных для МГН на все время (в течение суток) эксплуатации учреждения или предприятия в соответствии с ГОСТ Р 51256 и ГОСТ Р 52875.

Тактильное мощение

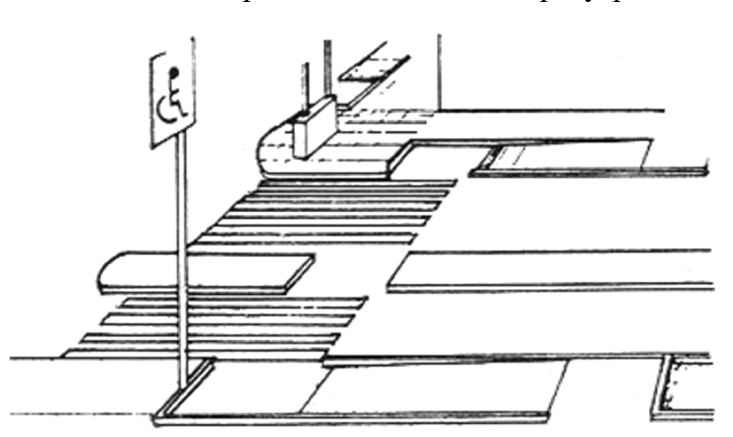


Требования к участкам озеленения и благоустройства и их элементам:

- ☐ граница озелененных эксплуатируемых площадок, примыкающая к путям пешеходного движения не должна иметь перепада высот, бордюров, бортовых камней высотой более 15 см или должен быть организован съезд;
- ☐ отсутствие озеленения, закрывающего обзор для оценки ситуации на перекрестках, опасных участках;
- ☐ отсутствие элементов фитодизайна, создающих иллюзию падающих растений, затененность проходов и проездов, а также выступающих крон, стволов, корней;
- ☐ применение линейных посадок деревьев и кустарников для формирования кромок путей пешеходного движения;
- ☐ отсутствие затенения озеленением сигналов, информационных устройств, ограждений опасных мест;
- ☐ применение элементов благоустройства, позволяющих использовать их с высоты кресла-коляски;
- ☐ элементы рекламы и знаки не должны закрывать полностью входы, площадки на путях движения;
- ☐ подсветка или световая маркировка мест размещения элементов благоустройства, входов в беседки, павильоны, парковые сооружения в темное время суток;
- ☐ расположение элементов благоустройства смежно с путями пешеходного движения;
- ☐ размещение элементов благоустройства с учетом возможности маневрирования на кресле-коляске;
- ☐ устройство опор (поручней и т.п.) для отдыха у мест пользования элементами благоустройства.

Повышение комфорта данной категории населения рекомендуется осуществлять путем: сокращения необходимого пути и времени для получения на одном месте нескольких услуг, увеличения числа мест отдыха, получения заблаговременно нужной информации, применения эргономичного оборудования и др.

Схема организации съезда с тротуара



### 3.6 ПАРАМЕТРЫ ОБЕСПЕЧЕННОСТИ ОБЪЕКТАМИ ИНЖЕНЕРНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ.

Условия проектирования, строительства и эксплуатации сетей и объектов инженерного обеспечения планируемой территории:

Территориальный пояс .....	2
Климатический район для строительства .....	III В
Глубина промерзания .....	90 см.
Средняя температура наружного воздуха:	
- в наиболее холодные пятидневки.....	- 22°C
- в наиболее холодный месяц года.....	- 4,6°C
- в наиболее жаркий месяц года.....	+ 27,3°C
Среднегодовая температура .....	+ 8,7°C
Средняя относительная влажность воздуха:	
- в наиболее холодный месяц года .....	84%
- в наиболее жаркий месяц года .....	41%
Абсолютная минимальная температура наружного воздуха .....	- 33°C
Абсолютно максимальная температура наружного воздуха.....	+ 40°C
Средняя продолжительность безморозного периода .....	175 дней
Количество осадков:	
- за год .....	~555 мм (от 321 до 760 мм)
- суточный максимум .....	100 мм
Высота снегового покрова (в среднем) .....	10 - 27 см
Вес снегового покрова по СНиП 2.01.07-85 .....	80 кг/кв.м
Преимущественное направление ветра .....	восточное
Скоростной напор ветра по СНиП 2.01.07-85 .....	45,0 кгс/кв. м
Барометрическое давление в теплый период года .....	990 гПа
Климатический пояс .....	умеренный
Климат умеренно-континентальный, с неустойчивой зимой и жарким летом	



### 3.6.1 ВОДОСНАБЖЕНИЕ.

Требования местных нормативов градостроительного проектирования муниципального образования «Город Таганрог», Приложение к Решению Городской Думы от 28.06.2018, решение городской думы № 469.

Статья 21. Предельные значения расчетных показателей минимально допустимого уровня обеспеченности и максимально допустимого уровня территориальной доступности объектами, относящимися к области водопотребления.

Таблица №24

Наименование объектов	Степень благоустройства застройки	Предельные значения расчетных показателей	
		минимально допустимого уровня обеспеченности *, л/сут. на ед.изм.	максимально допустимого уровня территориальной доступности
1	2	3	4
Жилые объекты	с централизованным водоснабжением и канализацией без ванн	100 на 1 чел.	Не нормируется
	с водопроводом, канализацией, газоснабжением	120 на 1 чел.	Не нормируется
	водоснабжением с ваннами и ёмкостными водонагревателями	210 на 1 чел.	Не нормируется
	то же, с водонагревателями проточного типа	250 на 1 чел.	Не нормируется
	с централизованным горячим водоснабжением и сидячими ванными	230 на 1 чел.	Не нормируется
	без централизованного водоснабжения с водопользованием из водоразборных колонок	50 на 1 чел.	Не нормируется
Общежития	с общими душевыми	90 на 1 чел.	Не нормируется
	с душами при всех жилых комнатах	140 на 1 чел.	Не нормируется
Поликлиники и амбулатории		10 на 1 больного 30 на 1 работающего в смену	Не нормируется
Больницы	с общими ванными и душами	120 на 1 чел.	Не нормируется
	с санитарными узлами приближенными к палатам	200 на 1 чел.	Не нормируется
	инфекционные	240 на 1 чел.	Не нормируется
Физкультурно-оздоровительные учреждения	со столовыми на полуфабрикатах, без стирки белья	60 на 1 место	Не нормируется
	со столовыми работающими на сырье и прачечными	200 на 1 место	Не нормируется
Дошкольные образовательные учреждения	с дневным пребыванием детей, со столовыми на полуфабрикатах	40 на 1 ребенка	Не нормируется
	с дневным пребыванием детей, со столовыми на сырье и прачечными	80 на 1 ребенка	Не нормируется

	с круглосуточным пребыванием детей, со столовыми на полуфабрикатах	60 на 1 ребенка	Не нормируется
	с круглосуточным пребыванием детей, со столовыми на сырье и прачечными	120 на 1 ребенка	Не нормируется
Учебные заведения с душевыми при гимнастических залах и столовыми, работающими на полуфабрикатах		20 на 1 учащегося и 1 препод.	Не нормируется
Административные здания		15 на 1 работающего	Не нормируется
Предприятия общественного питания с приготовлением пищи, реализуемой в обеденном зале		12 на 1 блюдо	Не нормируется

Указанные нормы следует применять с учетом требований таблицы 1 СП 31.13330.2016 «Свод правил. Водоснабжение. Наружные сети и сооружения. Актуализированная редакция СНиП 2.04.02-84\*».

#### **Расчетные укрупненные показатели водоснабжения:**

1. Жилые объекты с централизованным горячим водоснабжением и сидячими ванными  
 $= 250 \text{ л.сут.} \cdot 717 \text{ чел} = 179250 \text{ л.сут} = 179 \text{ м}^3 \text{.сут.}$

### 3.6.2 ВОДООТВЕДЕНИЕ.

Требования местных нормативов градостроительного проектирования муниципального образования «Город Таганрог», Приложение к Решению Городской Думы от 28.06.2018, решение городской думы № 469.

Статья 22. Предельные значения расчетных показателей минимально допустимого уровня обеспеченности и максимально допустимого уровня территориальной доступности объектами, относящимися к области водоотведения.

Таблица №25.

Наименование объекта (наименование ресурса)	Минимально допустимый уровень обеспеченности		Максимально допустимый уровень территориальной доступности	
	единица измерения	величина	единица измерения	величина
Бытовая канализация, зона застройки многоквартирными жилыми домами	% от водопотребления	100	Не нормируется	
Бытовая канализация, зона застройки индивидуальными жилыми домами	% от водопотребления	100	Не нормируется	
Суточный объем поверхностного стока, поступающий на очистные сооружения с городского градостроительного узла	м(3)/сут. с 1 га территории	60	Не нормируется	
Суточный объем поверхностного стока, поступающий на очистные сооружения с примагистральных территорий	м(3)/сут. с 1 га территории	50	Не нормируется	
Суточный объем поверхностного стока, поступающий на очистные сооружения с межмагистральных территорий с размером квартала:				
до 5 га	м(3)/сут. с 1 га	45	Не нормируется	
	территории			
от 5 до 10 га	м(3)/сут. с 1 га территории	40	Не нормируется	
от 10 до 50 га	м(3)/сут. с 1 га территории	35	Не нормируется	
Удельное водоотведение в неканализованных районах	л/сут на 1 жителя.	25	Не нормируется	

Удельное водоотведение для определения расчетных расходов сточных вод от отдельных жилых и общественных зданий при необходимости учета сосредоточенных расходов следует принимать согласно СП 30.13330.2016 «Внутренний водопровод и канализация зданий СНиП 2.04.01-85\*».

#### Расчетные укрупненные показатели водоотведения:

1. Бытовая канализация, зона застройки многоквартирными жилыми домами = 100% от водопотребления = 179м<sup>3</sup>.час.

#### 3.6.2.2 ДОЖДЕВАЯ КАНАЛИЗАЦИЯ

1. Суточный объем поверхностного стока, поступающий на очистные сооружения с примагистральных территорий = 50м<sup>3</sup>.сут.\*3га=150м<sup>3</sup>.сут.

### 3.6.3 ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЕ.

Требования местных нормативов градостроительного проектирования муниципального образования «Город Таганрог», Приложение к Решению Городской Думы от 28.06.2018, решение городской думы № 469.

Статья 19. Предельные значения расчетных показателей минимально допустимого уровня обеспеченности и максимально допустимого уровня территориальной доступности объектами, относящимися к области электроснабжения.

Таблица №20.

Наименование объекта/расчетного показателя	Предельные значения расчетных показателей	
	минимально допустимого уровня обеспеченности	максимально допустимого уровня территориальной доступности
Электроэнергия, электропотребление	2640 кВт*ч/год на 1 чел.	Не нормируется
Электроэнергия, использование максимума электрической нагрузки	6380 ч/год	Не нормируется

Нормы электропотребления и использования максимума электрической нагрузки следует использовать в целях градостроительного проектирования в качестве укрупненных показателей электропотребления.

#### Расчетные укрупненные показатели электроснабжения:

1. Электроэнергия, электропотребление  
 $= 2640 \text{ кВт.ч./год} * 717 = 1892880 \text{ кВт.ч./год}$
2. Электроэнергия, использование максимума электрической нагрузки  
 $= 6380 \text{ кВт.ч./год} * 717 = 4574460 \text{ кВт.ч./год}$

Проектируемая застройка является потребителем 2-й категории надежности электроснабжения. В данном разделе проекта решена схема электроснабжения питающих сетей напряжением 10 кВ проектируемых кварталов, подсчитаны ожидаемые нагрузки, выбраны количество и оптимальное размещение понижающих двухтрансформаторных подстанций 10/0.4 кВ. Электроснабжение трансформаторных подстанций предусматривается от РП. Проектом определены трассы питающих кабельных линий 10кВ, учтены нагрузки наружного освещения территории проектируемых кварталов и улично-дорожной сети. Расчет нагрузок и выбор мощности трансформаторных подстанций приведен согласно РД 34.20.185-94\* «Расчетные электрические нагрузки жилых и общественных зданий», дополнение 2\* и СП31-110-2300 \* Проектирование и монтаж электроустановок жилых и общественных зданий\*.

Электроснабжение проектируемой застройки предусматривается от разных секций шин 10 кВ от существующей РП -10 кабельной двулучевой линией 10 кВ.

Питающие сети 10 кВ (от РП -10 до ТП-10/ 0,4 кВ) выполняются по двулучевой схеме электроснабжения, распределительные сети 10 кВ, также, выполняются по двулучевым схемам.

Питающие сети 10 кВ выполняются кабелями марки АПвПуг-10 кВ сечением  $3 \times (1 \times 300/50)$  мм<sup>2</sup>.

Распределительные внутриплощадочные сети 10 кВ предусматриваются к выполнению кабелями марки АПвПуг-10 сечением  $3 \times (1 \times 300/50)$  мм<sup>2</sup>. Сечение кабельных сетей 10 кВ выбраны по длительно-допустимому току нагрузки в послеаварийном режиме и проверены по экономической плотности тока, допустимой потере напряжения.

Проектом определена трассировка кабельных сетей 10 кВ, подключаемых к РП-10 кВ.

Количество трансформаторных подстанций 10/0,4 кВ определено исходя из строительства в районе планировки и межевания двухтрансформаторных подстанций с трансформаторами 2х1000 кВА и допустимой нагрузкой трансформаторов в послеаварийном режиме не более 120 %.

Количество ТП-10/0,4 кВ составит:

- для участка застройки жилых домов «КВАРТАЛ №I» – ТП10/0,4кВ – 1шт.
- для участка застройки жилых домов «КВАРТАЛ №II» – ТП10/0,4кВ – 1шт.
- для участка застройки жилых домов «КВАРТАЛ №III» – ТП10/0,4кВ – 1шт.
- для участка застройки жилых домов «КВАРТАЛ №IV» – ТП10/0,4кВ – 1шт.

Прокладка кабельных сетей 10 кВ предусматривается в земле, в кабельных траншеях на глубине 0,7 м от уровня земли. Кабельные линии 10 кВ прокладываются с защитой кирпичом по всей длине трассы, кроме мест прокладки в трубах. Пересечение кабельных линий с другими коммуникациями предусматривается в трубах с расстоянием между ними согласно ПУЭ-7-е изд. Под автодорогой кабель прокладывается в трубах на глубине 1 м.

Трансформаторные подстанции 10/0,4 кВ предусматриваются в стационарном отдельностоящем блочном исполнении (заводского изготовления) и комплектуются камерами КСО 298 с вакуумными выключателями для РУ-10 кВ, панелями ЩО70 для РУ-0,4кВ кВ и силовыми сухими трансформаторами 10/0,4 кВ типа ТСЗГЛ-10/0,4кВ.

Оборудование РУ-10 кВ комплектуется микропроцессорным устройством защиты и управления, аппаратурой АСКУЭ.

Сети наружного освещения предусматривается выполнить в воздушном исполнении изолированным проводом СИП 2 светильниками типа ЖКУ-21-100-003/Гелиос с лампами ДНаТ-100 Вт, устанавливаемых на металлических опорах. Выбор типа осветительных приборов и мощности их источников света, а также высоты и шага установки их определяется в соответствии с нормируемой яркостью дорожных покрытий согласно СП 52.13330.2011 «Искусственное и естественное освещение».

Нормируемая освещенность территории составляет:

- для основных проездов и подходов к зданиям - 6 лк;
- для внутридворовых проездов - 4 лк;
- для групповых физкультурных и игровых площадок -10 лк.

Управление наружным освещением предусматривается централизованным по сети мобильной связи, с отдельным управлением наружным освещением - ночным и вечерним. Для управления наружным освещением используются шкафы управления типа «Ростгорсвет».

Для коммунальных потребителей компенсация реактивной мощности предусматривается на шинах 0,4 кВ у потребителей. Коэффициент мощности с учетом компенсации -0.9; потери напряжения составляют не более 2,3%. Предусматривается регулировка на ТП  $\pm 2,5\%$ . Нагрузка с резкопеременным графиком отсутствует. Уменьшение потерь напряжения обеспечивается путем рационального построения схемы электроснабжения и выбора соответствующих сечений кабелей.

Расчетный учет потребляемой электроэнергии предусматривается счетчиками активной и активно-реактивной мощности с телеметрическими выходами:

- на вводах 0,4 кВ силовых трансформаторов ТП-10/0,4 кВ;
- на вводах ВРУ и поквартирно в жилых домах у потребителей на напряжении 0,4/0,23 кВ;
- на вводах ВРУ зданий социально- культурного назначения;
- на вводах коммунальных и хоз-бытовых потребителей.

Все узлы учета должны быть оборудованы устройствами АСКУЭ.

### 3.6.4 ГАЗОСНАБЖЕНИЕ.

Требования местных нормативов градостроительного проектирования муниципального образования «Город Таганрог», Приложение к Решению Городской Думы от 28.06.2018, решение городской думы № 469.

Статья 23. Предельные значения расчетных показателей минимально допустимого уровня обеспеченности и максимально допустимого уровня территориальной доступности объектами, относящимися к области газоснабжения

Таблица №26

Наименование объектов	Степень благоустройства застройки	Предельные значения расчетных показателей	
		минимально допустимого уровня обеспеченности *	максимально допустимого уровня территориальной доступности
1	2	3	4
Жилые здания	При наличии газовой плиты и централизованного горячего водоснабжения	121 м³/год на 1 чел.	не нормируется
	При наличии газовой плиты и газового водонагревателя (при отсутствии горячего водоснабжения)	295 м³/год на 1 чел.	
	При отсутствии всяких видов горячего водоснабжения	177 м³/год на 1 чел.	
Предприятия общественного питания	На приготовление обедов (вне зависимости от пропускной способности предприятия)	0,12 м³/1 обед	не нормируется
	На приготовление завтраков или ужинов	0,06 м³/ 1 завтрак или ужин	
Больницы и родильные дома	На приготовление пищи	95 м³/год на 1 койку	не нормируется
	На приготовление горячей воды для хозяйственно-бытовых нужд	271 м³/год на 1 койку	

Примечание:

Укрупненные показатели потребления газа (при теплоте сгорания газа 34 МДж/м³ (8000 ккал/м³)).

Годовые расходы газа на нужды предприятий торговли, бытового обслуживания непроизводственного характера и т.п. следует принимать в размере до 5% суммарного расхода теплоты на жилые дома.

Годовые расходы газа на нужды промышленных предприятий следует определять по данным топливотребления (с учетом изменения КПД при переходе на газовое топливо) этих предприятий с перспективой их развития или на основе технологических норм расхода топлива (теплоты).

#### Расчетные укрупненные показатели газоснабжения:

1. Жилые здания при наличии газовой плиты и централизованного горячего водоснабжения  
 $= 121 \text{ м}^3/\text{год} \cdot 717 \text{ чел} = 86757 \text{ м}^3/\text{год}$

## 2.6.5. ТЕПЛОСНАБЖЕНИЕ

Требования местных нормативов градостроительного проектирования муниципального образования «Город Таганрог», Приложение к Решению Городской Думы от 28.06.2018, решение городской думы № 469.

Рекомендуемые размеры земельных участков для отдельно стоящих котельных, размещаемых в районах жилой застройки, следует принимать по таблице № 21.

Таблица № 21

Теплопроизводительность котельных, Гкал/ч (МВт)	Предельные значения расчетных показателей		
	Рекомендуемые минимальные размеры земельных участков, га, котельных, работающих		максимально допустимого уровня территориальной доступности
	на твердом топливе	на газомазутном топливе	
1	2	3	4
до 5	0,7	0,7	Не нормируется
от 5 до 10 (от 6 до 12)	1,0	1,0	Не нормируется
св. 10 до 50 (св. 12 до 58)	2,0	1,5	Не нормируется
св. 50 до 100 (св. 58 до 116)	3,0	2,5	Не нормируется
св. 100 до 200 (св. 116 до 233)	3,7	3,0	Не нормируется
св. 200 до 400 (св. 233 до 466)	4,3	3,5	Не нормируется

Удельные показатели максимальной тепловой нагрузки на отопление и вентиляцию жилых домов, Вт/м.кв

Таблица №22

Этажность жилых зданий	Расчетная температура наружного воздуха для проектирования отопления, °С					
	-5	-10	-15	-20	-25	-30
Для зданий строительства до 1995 г.						
1-3-этажные многоквартирные Отдельно стоящие	146	155	165	175	185	197
2-3-этажные многоквартирные блокированные	108	115	122	129	135	144
4-6-этажные кирпичные	59	64	69	74	80	86
4-6-этажные панельные	51	56	61	65	70	75
7-10-этажные кирпичные	55	60	65	70	75	81
7-10-этажные панельные	47	52	56	60	65	70
Более 10 этажей	61	67	73	79	85	92
Для зданий строительства после 2000 г.						
1-3-этажные многоквартирные Отдельно стоящие	76	76	77	81	85	90
2-3-этажные многоквартирные блокированные	57	57	57	60	65	70
4-6-этажные	45	45	46	50	55	61
7-10-этажные	41	41	42	46	50	55
11-14-этажные	37	37	38	41	45	50
Более 15 этажей	33	33	34	37	40	44
Для зданий строительства после 2010 г.						
1-3-этажные многоквартирные Отдельно стоящие	65	66	67	70	73	78
2-3-этажные многоквартирные блокированные	49	49	50	52	58	64
4-6-этажные	40	41	42	44	49	55
7-10-этажные	36	37	38	40	43	48
11-14-этажные	34	35	36	37	41	45
Более 15 этажей	31	32	34	35	38	43

Для зданий строительства после 2015 г.						
1-3-этажные многоквартирные Отдельно стоящие	60	61	62	64	67	72
2-3-этажные многоквартирные блокированные	47	48	49	51	55	59
4-6-этажные	37	38	40	42	45	49
7-10-этажные	34	35	36	37	40	42
11-14-этажные	31	32	33	35	37	41
Более 15 этажей	30	31	32	33	36	40

Полная версия таблицы удельных показателей максимальной тепловой нагрузки на отопление и вентиляцию жилых домов, Вт/м.кв. (с расчетной температурой до -55 °С) приведена в СП 124.13330.2012 «СНиП 41-02-2003. Тепловые сети».

#### Расчетные укрупненные показатели тепловой нагрузки:

**1. 7-10 этажные жилые дома = 43Вт/м2\*38925м2= 1673775Вт=1673кВт.**

Нормы расхода горячей воды потребителями и удельная часовая величина теплоты на ее нагрев

Таблица № 23

Потребители	Измеритель	Норма расхода горячей воды, л/сут	Норма общей/полезной площади на 1 измеритель, м.кв./чел.	Удельная величина тепловой энергии, Вт/м.кв.
1. Жилые дома независимо от этажности, оборудованные умывальниками, мойками и ваннами, с квартирными регуляторами давления	1 житель	105	25	12,2
То же, с заселенностью 20	1 житель	105	20	15,3
2. То же, с умывальниками, мойками и душевыми	1 житель	85	18	13,8
3. Гостиницы и пансионаты с душами во всех отдельных номерах	1 проживающий	70	12	17,0
4. Больницы с санитарными узлами, приближенными к палатам	1 больной	90	15	17,5
5. Поликлиники и амбулатории	1 больной в смену	5,2	13	1,5
6. Детские ясли и сады с дневным пребыванием детей и столовыми на полуфабрикатах	1 ребенок	11,5	10	3,1
7. Административные здания	1 работающий	5	10	1,3
8. Общеобразовательные школы с душевыми при гимнастических залах и столовыми на полуфабрикатах	1 учащийся	3	10	0,8



9. Физкультурно-оздоровительные комплексы	1 человек	30	5	17,5
10. Предприятия общественного питания для приготовления пищи реализуемой в обеденном зале	1 посетитель	12	10	3,2
11. Магазины продовольственные	1 работающий	12	30	1,1
12. Магазины промтоварные	1 работающий	8	3 0	0,7

Примечания:

1. Нормы расхода воды установлены для основных потребителей и включают все дополнительные расходы (обслуживающим персоналом, душевыми для обслуживания персонала, посетителями, на уборку помещений и т.п.).

2. Для водопотребителей гражданских зданий, сооружений и гражданских зданий, сооружений и помещений, не указанных в настоящей таблице, нормы расхода воды следует принимать аналогично по характеру водопотребления.

#### **Расчетные укрупненные показатели горячего водоснабжения:**

1. Жилые дома независимо от этажности, оборудованные умывальниками, мойками и ваннами, с квартирными регуляторами давления =  $105\text{л/сут} \cdot 717\text{чел} = 75285\text{л/сут} = 75\text{м}^3/\text{сут}$

### 3.6.6 СВЯЗЬ.

В данном разделе в составе проекта планировки и межевания жилой застройки на проектируемой территории определены принципы и устройство внутриплощадочных сетей связи для проектируемой застройки.

Проектная документация разработана на основании:

- задания на проектирование;
- плана красных линий, а также других исходных данных, полученных от Заказчика;

Документация для проекта планировок разработана в соответствии с действующими нормами, и правилами и стандартами, а также территориальными нормами, ведомственными и прочими документами и удовлетворяет требованиям нормативных документов, действующих на территории Российской Федерации, и требованиям по охране окружающей среды.

Предусматриваемые Проектной документацией материалы для строительства внешних сетей сертифицированы и разрешены к применению.

Основными нормативными документами для проектирования являются:

- Постановление Правительства Российской Федерации от 16 февраля 2008 года № 87 «О составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию»;
- ГОСТ 21.101-97 «Система проектной документации для строительства. Основные требования к проектной и рабочей документации»;
- ГОСТ Р 21.1703-2000 «СПДС. Правила выполнения рабочей документации проводных средств связи»;
- СНиП 2.07.01-89\* «Нормы проектирования. Градостроительство»;
- СНиП III-4-80\* «Техника безопасности в строительстве».
- ОСТН-600-93\* «Отраслевые строительно-технологические нормы на монтаж сооружений связи, радиовещания, телевидения»;
- «Правила по охране труда при работах на линейных сооружениях кабельных линий передачи» ПОТ РО-45-009-2003;
- «Правила пожарной безопасности на объектах Министерства связи», изд. 1975 г.;

Для телефонизации проектируемого объекта предусмотрено:

- в жилом доме первой очереди строительства (квартал №I) выделить помещение под строительство АСТ.
- проложить волоконно-оптический кабель от существующей АТС до проектируемой АТС в жилом доме квартала №I, проложить кабель в ПВХ трубе диаметром 40мм, устанавливая колодцы ККС-2 на перекрестках дорог, но не реже чем через 150м. В проектируемых колодцах оставлять запасы оптического кабеля по 15м.
- параллельно с оптическим кабелем проложить кабель ТППзпз-10х2х0,5 для нужд ГО и ЧС.
- выделить в подвальных помещениях, или на первых этажах ниши (выгородки) для установки шкафов под домовые узлы связи размером 1х1х2м.

- построить 2-х отверстиеную телефонную канализацию до каждого из домов этапов №I, №II, №III и №IV по незамкнутой кольцевой схеме со строительством телефонных колодцев.

- организовать 1-но отверстиеные кабельные вводы к местам установки домовых узлов связи.

- проектируемые трассы телефонной канализации прокладывать в земле на глубине -0,7 метра от уровня земли, при пересечении с автодорогами прокладку выполнять на глубине не менее -1 метр от уровня земли.

- от магистрального оптического кабеля проложить оптические кабели до домовых узлов связи по 2 оптических волокна на один узел связи.

- магистральный оптический кабель с ответвлениями соединить при помощи оптических разветвительных муфт.

- оптические кабели оконечить оптическими кроссами с обеих сторон.

Расчет количества абонентов всей проектируемой застройки выполнен из условия обеспечения стационарным средством связи каждой квартиры с увеличением общего числа на количество, равное количеству объектов общественного и коммунального обслуживания, расположенных во встроенных помещениях жилых домов.

- количество квартир -532; количество абонентов встроенных помещений - 9:

$$532+9= 541 \text{ аб.};$$

Таким образом, расчетная емкость 541 потребитель

При вводе кабелей в здание необходимо выполнить заземление их металлических оболочек и экранов с целью защиты от ударов молний и других электромагнитных влияний.

При выполнении работ по прокладке кабельных трасс необходимо выполнять:

- указания об обеспечении безопасности при производстве работ по прокладке кабелей на пересечениях или при параллельной прокладке с другими коммуникациями);

- указания о необходимости вызова владельцев сооружений, в зоне которых осуществляют производство работ;

- сведения о согласованиях с заинтересованными организациями.

Кабели в пластиковой оболочке относятся к группе горючих материалов. Поэтому при работе с ними следует соблюдать требования пожарной безопасности. В случае возникновения пожара и возгорания кабелей их следует тушить всеми средствами пожаротушения.

Отходы пластиковых кабелей после монтажа следует собрать для последующего вывоза и утилизации в местах, согласованных с Роспотребнадзором, или на заводы для переработки пластмассовых изделий.

Технические решения, принятые в чертежах, соответствуют требованиям экологических, противопожарных и других норм, действующих на территории Российской Федерации, и обеспечивают безопасную для жизни и здоровья людей эксплуатацию объекта при соблюдении предусмотренных чертежами мероприятий.

## **РАЗДЕЛ 4. ОБОСНОВАНИЕ ОЧЕРЕДНОСТИ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ**

## ТЕРРИТОРИИ

Документацией по планировке территории предусмотрено поэтапное развитие и освоение рассматриваемой территории.

Этап строительства – строительство одного из объектов капитального строительства, строительство которого планируется осуществить на одном земельном участке, если такой объект может быть введен в эксплуатацию и эксплуатироваться автономно, то есть независимо от строительства иных объектов капитального строительства, которая может быть введена в эксплуатацию и эксплуатироваться автономно, то есть независимо от строительства иных объектов капитального строительства на этом земельном участке, а также строительство части объекта капитального строительства, которая может быть введена в эксплуатацию и эксплуатироваться автономно, то есть независимо от строительства иных частей этого объекта капитального строительства (абзац 4 статьи 8 Положения о составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию, утвержденного постановлением Правительства РФ от 16.02.2008 №87).

В проекте представлены ориентировочные (прогнозируемые) данные по возможному развитию территории.

№ п/п	№ этапа		№ объекта по проекту планировки территории	Наименование объекта капитального строительства	Очередность		
					проектирование	строительство	реконструкция
1	2		3	4	5	6	7
		Объекты капитального строительства					
1	Этап I		Многоквартирные жилые дома со встроенными помещениями общественного назначения*				
			Корпус 1. Секции 1, 2	I	I	-	
			Корпус 2. Секции 3, 4	I	I	-	
2	Этап II		Многоквартирные жилые дома со встроенными помещениями общественного назначения*				
			Корпус 1. Секции 5, 6	I	II	-	
			Корпус 2. Секции 7,8	I	II	-	
			Корпус 3. Секция 9	I	II	-	
3	Этап III		Многоквартирные жилые дома со встроенными помещениями общественного назначения*				
			Корпус 1. Секция 10	II	III	-	
			Корпус 2. Секции 11, 12	II	III	-	
4	Этап IV		Многоквартирные жилые дома со встроенными помещениями общественного назначения*				
			Корпус 1. Секция 13	III	IV	-	
			Корпус 2. Секция 14	III	IV	-	

Примечание: \*количество корпусов и секций может быть уточнено на последующих стадиях проектирования. Строительство инженерной инфраструктуры и благоустройство осуществляется независимо для каждого этапа. Некоторые объекты инженерного обеспечения будут построены в рамках первоочередного освоения земельного участка. Далее объекты инженерного обеспечения будут вестись параллельно со строительством многоэтажных многоквартирных жилых домов и объектов социальной инфраструктуры.

Разработка проектной документации для строительства объектов капитального строительства может вестись одновременно, для всех объектов. Конкретные сроки проектирования будут устанавливаться исходя из проектной мощности объектов, без учета подготовки задания на проектирование.

## **РАЗДЕЛ 5. ОБОСНОВАНИЕ ПЛАНИРУЕМЫХ МЕРОПРИЯТИЙ ПО ОХРАНЕ ОКРУЖАЮЩЕЙ СРЕДЫ И ОТОБРАЖЕНИЮ ЗОН С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ**

В основу разработки раздела заложены основные принципы Федерального Закона «Об охране окружающей среды»:

- ☐ соблюдение права человека на благоприятную среду обитания;
- ☐ обеспечение благоприятных условий жизнедеятельности человека;
- ☐ научно обоснованное сочетание экологических, экономических интересов человека, общества и государства и т.д.

Раздел выполнен в соответствии с требованиями нормативных документов:

- ☐ СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»;
- ☐ СанПиН 42-128-4690-88 «Санитарные правила содержания территорий населенных мест»;
- ☐ СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;
- ☐ Федеральный закон от 24.06.1998 № 89-ФЗ «Об отходах производства и потребления»;
- ☐ Постановление Правительства РФ от 20.11.2000 № 878 «Об утверждении Правил охраны газораспределительных сетей»;
- ☐ СП 62.1330.2011 «Газораспределительные системы». Актуализированная редакция СНиП 42-01-2002;
- ☐ Постановление Правительства Российской Федерации от 24.02.2009 № 160 «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон»;
- ☐ СНиП 2.2.4/2.1.8.562-96 «Шум на рабочих местах, в помещениях, общественных зданий и на территории жилой застройки»;
- ☐ СанПиН 42-128-4690-88. Санитарные правила содержания территорий населенных мест (утв. Главным государственным санитарным врачом СССР от 05.08.1988 № 4690-88).

### **5.1 ЗОНЫ С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ**

Одним из основных мероприятий по охране окружающей среды и поддержанию благоприятной санитарно-эпидемиологической обстановки планируемой территории является установление зон с особыми условиями использования территории. Наличие тех или иных зон определяет систему градостроительных ограничений территории, от которых зависит планировочная структура и условия развития жилых территорий.

Зонами с особыми условиями использования территорий в границах планируемой территории являются охранные зоны инженерных коммуникаций (электроснабжение, газоснабжение), приаэродромные территории. Схема границ зон с особыми условиями использования территорий (планируемое положение) отображена на чертеже «Схема границ зон с особыми условиями использования территории. Схема границ территорий объектов культурного наследия».

### **5.1.1 ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИЙ В ГРАНИЦАХ ОХРАННОЙ ЗОНЫ ОБЪЕКТОВ ЭЛЕКТРОСЕТЕВОГО ХОЗЯЙСТВА**

В границах территории проектом планировки предлагается прокладка подземных кабельных линий 0,4 кВ, а также строительство блочно-модульных трансформаторных подстанций.

Охранные зоны линий электропередач устанавливаются согласно Постановлению Правительства Российской Федерации от 24 февраля 2009 г. № 160 «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон».

Охранные зоны устанавливаются:

а) вдоль воздушных линий электропередач – в виде части поверхности участка земли и воздушного пространства (на высоту, соответствующую высоте опор воздушных линий электропередач), ограниченной параллельными вертикальными плоскостями, отстоящими по обе стороны линии электропередач от крайних проводов при неотклоненном их положении

В охранных зонах запрещается осуществлять любые действия, которые могут нарушить безопасную работу объектов электросетевого хозяйства, в том числе привести к их повреждению или уничтожению, и (или) повлечь причинение вреда жизни, здоровью граждан и имуществу физических или юридических лиц, а также повлечь нанесение экологического ущерба и возникновение пожаров.

В том числе, в охранных зонах подземных кабельных линий электропередач запрещается производить работы ударными механизмами, сбрасывать тяжести массой свыше 5 тонн, производить сброс и слив едких и коррозионных веществ и горюче-смазочных материалов. Без письменного решения о согласовании сетевых организаций в охранных зонах подземных кабельных линий электропередач юридическим и физическим лицам запрещаются земляные работы на глубине более 0,3 метра, а также планировка грунта.

### **5.1.2 ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИЙ В ГРАНИЦАХ ОХРАННОЙ ЗОНЫ ГАЗОРАСПРЕДЕЛИТЕЛЬНЫХ СЕТЕЙ**

Для создания системы газоснабжения на территории запроектирована прокладка газопроводов низкого давления.

Для газораспределительных сетей устанавливаются следующие охранные зоны: вдоль трасс наружных газопроводов – в виде территории, ограниченной условными линиями, проходящими на расстоянии 2 метров с каждой стороны газопровода и пр. (Постановление Правительства РФ от 20.11.2000 г. № 878 «Об утверждении правил охраны газораспределительных сетей»).

Правила действуют на всей территории РФ и являются обязательными для юридических и физических лиц, являющихся собственниками, владельцами или пользователями земельных участков, расположенных в пределах охранных зон газораспределительных сетей, либо проектирующих объекты жилищно-гражданского и производственного назначения, объекты инженерной, транспортной и социальной инфраструктуры, либо осуществляющих в границах указанных земельных участков любую хозяйственную деятельность.

На земельные участки, входящие в охранные зоны газораспределительных сетей, в целях

предупреждения их повреждения или нарушения условий их нормальной эксплуатации налагаются ограничения (обременения), которыми запрещается лицам, указанным выше:

- ☐ строить объекты жилищно-гражданского и производственного назначения;
- ☐ сносить и реконструировать мосты, коллекторы, автомобильные и железные дороги с расположенными на них газораспределительными сетями без предварительного выноса этих газопроводов по согласованию с эксплуатационными организациями;
- ☐ разрушать берегоукрепительные сооружения, водопропускные устройства, земляные и иные сооружения, предохраняющие газораспределительные сети от разрушений;
- ☐ перемещать, повреждать, засыпать и уничтожать опознавательные знаки, контрольно-измерительные пункты и другие устройства газораспределительных сетей;
- ☐ устраивать свалки и склады, разливать растворы кислот, солей, щелочей и других химически активных веществ;
- ☐ огораживать и перегораживать охранные зоны, препятствовать доступу персонала эксплуатационных организаций к газораспределительным сетям, проведению обслуживания и устранению повреждений газораспределительных сетей;
- ☐ разводить огонь и размещать источники огня;
- ☐ рыть погреба, копать и обрабатывать почву сельскохозяйственными и мелиоративными орудиями и механизмами на глубину более 0,3 метра;
- ☐ открывать калитки и двери газорегуляторных пунктов, станций катодной и дренажной защиты, люки подземных колодцев, включать или отключать электроснабжение средств связи, освещения и систем телемеханики;
- ☐ набрасывать, приставлять и привязывать к опорам и надземным газопроводам, ограждениям и зданиям газораспределительных сетей посторонние предметы, лестницы, влезать на них;
- ☐ самовольно подключаться к газораспределительным сетям.
- ☐

### **5.1.3 ЗОНЫ С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ, УСТАНОВЛЕННЫЕ ОТ АЭРОПОРТОВ**

Территория, подлежащая планировке, расположена в пределах следующих зон с особыми условиями использования, установленных от аэропортов:

- ☐ Проектирование, строительство и развитие городских и сельских поселений, а также строительство и реконструкция промышленных, сельскохозяйственных и иных объектов в пределах приаэродромной территории должны проводиться с соблюдением требований безопасности полетов воздушных судов, с учетом возможных негативных воздействий оборудования аэродрома и полетов воздушных судов на здоровье граждан и деятельность юридических лиц и по согласованию с собственником аэродрома.

1. Земельный участок располагается в границах приаэродромной территории, ....

2. Высотные объекты подлежат обязательному светоограждению в виде огней красного света в наивысшей точке с обязательным дублированием основного светоограждения запасным и обеспечением его автономного питания на случай перебоев в электроснабжении.



## 5.2 ПЕРЕЧЕНЬ МЕРОПРИЯТИЙ ПО ОХРАНЕ ОКРУЖАЮЩЕЙ СРЕДЫ

Территория расположена в восточной части г. Таганрог.

Территория проектирования не относится к заповедным зонам, здесь отсутствуют полезные ископаемые, есть немного древесно-кустарниковой растительности (реликтовые и ценные породы деревьев отсутствуют).

Участок проектирования не попадает в санитарно-защитные зоны промышленных объектов.

Проектируемые здания являются объектами гражданского назначения с отсутствием вредных воздействий на окружающую среду.

В период строительства непродолжительное по времени воздействие на атмосферный воздух обусловлено пылением и выбросами от передвижных источников – строительной техники и автотранспорта. В период эксплуатации источниками загрязнения воздушной среды являются выбросы автотранспорта на парковочных стоянках, влияние которых на атмосферный воздух предполагается в заведомо допустимых пределах.

Видами негативного воздействия на земельные ресурсы является нарушение исходного состояния почвенного покрова, образование отходов при строительстве и эксплуатации зданий.

В целях соблюдения санитарно-гигиенических условий на территории, а также защиты окружающей среды от загрязнения предусмотрены следующие мероприятия:

- ☐ озеленение территории с устройством газонов и посадкой крупноразмерных деревьев, способствующих поглощению пыли и шума, обогащению воздуха кислородом, соблюдение требований п.5.17 СП 158.13330.2014 Свод правил. Здания и помещения медицинских организаций. Правила проектирования;
- ☐ устройство водонепроницаемых проездов, пешеходных дорожек и площадок с твердым покрытием, уменьшающих запыленность и загрязненность территории;
- ☐ устройство специально-оборудованных площадок для сбора твердых коммунальных отходов, смета с твердых покрытий и проездов, оборудование площадок контейнерами для раздельного сбора отходов;
- ☐ устройство специально обустроенных парковок, способствующих предотвращению разрушения почвенного покрова;

## **РАЗДЕЛ 6. ОБОСНОВАНИЕ ПОЛОЖЕНИЙ ПО ИНЖЕНЕРНО-ТЕХНИЧЕСКИМ МЕРОПРИЯТИЯМ ГРАЖДАНСКОЙ ОБОРОНЫ И ЧРЕЗВЫЧАЙНЫМ СИТУАЦИЯМ**

### **6.1 АНАЛИЗ ВОЗМОЖНЫХ ПОСЛЕДСТВИЙ ВОЗДЕЙСТВИЯ СОВРЕМЕННЫХ СРЕДСТВ ПОРАЖЕНИЯ И ЧРЕЗВЫЧАЙНЫХ СИТУАЦИЙ НА ФУНКЦИОНИРОВАНИЕ ПРОЕКТИРУЕМОЙ ТЕРРИТОРИИ**

Согласно постановлению Правительства Российской Федерации от 21.05.2007 г. № 304 «О классификации чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера», чрезвычайные ситуации природного и техногенного характера подразделяются на ситуации:

- ☐ локального характера;
- ☐ муниципального характера;
- ☐ межмуниципального характера;
- ☐ регионального характера;
- ☐ межрегионального характера;
- ☐ федерального характера.

Катастрофы техногенного и природного характера приводят к следующим возможным последствиям: пожары, взрывы, человеческие жертвы, массовые заболевания населения, перебои в обеспечении электроэнергией, водой и теплом. На территории проекта планировки потенциально опасных и вредных объектов нет.

**Основные показатели по существующим ИТМ ГОЧС, отражающие состояние защиты населения и территории в военное и мирное время на момент разработки градостроительной документации**

На основании Федерального закона от 12.02.1998 г. № 28-ФЗ «О гражданской обороне», разработано Положение об организации и ведении гражданской обороны в муниципальных образованиях и организациях, утвержденное Приказом МЧС России от 14.11.2008 г. № 687, которое определяет организацию и основные направления подготовки к ведению и ведения гражданской обороны, а также основные мероприятия по гражданской обороне в муниципальных образованиях и организациях.

Одной из основных задач в области гражданской обороны является оповещение населения об опасностях, возникающих при ведении военных действий или вследствие этих действий, а также при возникновении чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера.

Оповещение населения об опасностях, связанных с возникновением ЧС, осуществляется в соответствии с совместным Приказом МЧС России, Министерства информационных технологий и связи Российской Федерации, Министерства культуры и массовых коммуникаций Российской Федерации от 25.07.2006 № 422/90/376 «Об утверждении Положения о системах оповещения населения».

**Обоснование предложений по повышению устойчивости функционирования проектируемой территории, защите населения и территорий в военное время и в ЧС техногенного и природного характера.**

В соответствии с Федеральным законом от 12.02.1998 г. № 28-ФЗ «О гражданской

обороне» на территории Российской Федерации предусматривается система мероприятий по подготовке к защите и по защите населения, материальных и культурных ценностей от опасностей, возникающих при ведении военных действий или вследствие этих действий, а также при возникновении чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера.

В целях защиты людей, находящихся на проектируемой территории, от опасностей, возникающих при ведении военных действий, или вследствие этих действий, на последующих стадиях архитектурно-строительного проектирования необходимо предусмотреть устройство противорадиационных укрытий в подвальных, цокольных и первых этажах общественных зданий и сооружений. Укрытия необходимо оборудовать всеми необходимыми средствами (вентиляция, фильтры, резервное электроснабжение, пост радио-дозиметрического контроля и т.д.) в соответствии с СНиП II-11-77\* «Защитные сооружения гражданской обороны».

При проектировании вновь строящихся и реконструируемых защитных сооружений гражданской обороны (убежищ и противорадиационных укрытий), размещаемых в приспособляемых для этих целей помещениях производственных, вспомогательных и общественных зданий и других объектов народного хозяйства, а также отдельно стоящих убежищ в заглубленных или возвышающихся сооружениях, необходимо учитывать требования СНиП II-11-77\*.

В соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 29.11.1999 № 1309 «О Порядке создания убежищ и иных объектов гражданской обороны», санитарно-обмывочные пункты, станции обеззараживания одежды и транспорта и иные объекты гражданской обороны создаются для обеспечения медицинской защиты и первоочередного жизнеобеспечения населения, санитарной обработки людей и животных, специальной обработки одежды и транспортных средств.

Санитарно-обмывочные пункты и станции обеззараживания одежды предусматриваются на объектах социально-бытового обслуживания, в зданиях пожарных депо с устройством дополнительных входов-выходов для предотвращения контакта «грязных» и «чистых» потоков людей. Пункты очистки транспорта возможно организовать на территории пожарных депо и автомоек с соблюдением условий по сбору загрязненных стоков и их последующей утилизации.

## **6.2 МЕРОПРИЯТИЯ ПО ПРЕДОТВРАЩЕНИЮ ЧРЕЗВЫЧАЙНЫХ СИТУАЦИЙ ТЕХНОГЕННОГО ХАРАКТЕРА**

Среди чрезвычайных ситуаций техногенного характера большая доля приходится на аварии на автодорогах, пожары в зданиях, на коммуникациях.

Основными причинами возникновения дорожно-транспортных происшествий могут являться:

- ☐ нарушение правил дорожного движения;
- ☐ неровное дорожное покрытие с дефектами, отсутствие горизонтальной разметки и ограждений на опасных участках;
- ☐ недостаточное освещение дорог;
- ☐ качество покрытий – низкое сцепление, особенно зимой и другие факторы.

Для предотвращения чрезвычайных ситуаций на автотранспорте необходимо проведение следующего комплекса мероприятий:

- ☐ улучшение качества зимнего содержания дорог в период гололеда;

- ☐ устройство ограждений, разметка, установка дорожных знаков, улучшение освещения на автодорогах;
- ☐ очистка дорог в зимнее время от снежных валов, сужающих проезжую часть и ограничивающих видимость.

Для нормального функционирования объектов жизнеобеспечения и предотвращения возникновения чрезвычайных ситуаций необходимо соблюдение специального режима в пределах охранных зон объектов инженерной инфраструктуры.

Чрезвычайные ситуации, связанные с возникновением пожаров на территории, чаще всего возникают на объектах социально-бытового назначения, причинами которых в основном являются нарушения правил пожарной безопасности, правил эксплуатации электрооборудования и неосторожное обращение с огнем.

В соответствии с Федеральным законом от 22.07.2008 г. № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности» защита людей и имущества от воздействия опасных факторов пожара и (или) ограничение последствий их воздействия обеспечиваются одним или несколькими из следующих способов:

- ☐ применение объемно-планировочных решений и средств, обеспечивающих ограничение распространения пожара за пределы очага;
- ☐ устройство эвакуационных путей, удовлетворяющих требованиям безопасной эвакуации людей при пожаре;
- ☐ устройство систем обнаружения пожара (установок и систем пожарной сигнализации), оповещения и управления эвакуацией людей при пожаре;
- ☐ применение систем коллективной защиты (в том числе противодымной) и средств индивидуальной защиты людей от воздействия опасных факторов пожара;
- ☐ применение основных строительных конструкций с пределами огнестойкости и классами пожарной опасности;
- ☐ применение первичных средств пожаротушения;
- ☐ организация деятельности подразделений пожарной охраны.

Здания, сооружения и строения должны быть обеспечены первичными средствами пожаротушения лицами, уполномоченными владеть, пользоваться или распоряжаться зданиями, сооружениями и строениями.

Номенклатура, количество и места размещения первичных средств пожаротушения устанавливаются в зависимости от вида горючего материала, объемно-планировочных решений здания, сооружения или строения, параметров окружающей среды и мест размещения обслуживающего персонала.

Проектом не предусмотрено строительство на рассматриваемой территории пожарного подразделения, ввиду расположения в непосредственной близости от участка нескольких пожарных частей.

Планировочная структура застройки, размещение объектов, инженерных и транспортных сетей в проекте выполнена с учетом требований Федерального закона от 22 июля 2008 г. № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности».

Согласно вышеуказанному Закону обеспечивается нормативная транспортная доступность машин пожарной охраны.

## **6.3 МЕРОПРИЯТИЯ ПО ПРЕДОТВРАЩЕНИЮ ЧРЕЗВЫЧАЙНЫХ СИТУАЦИЙ ПРИРОДНОГО ХАРАКТЕРА**

На рассматриваемой территории возможны следующие неблагоприятные природные процессы и явления, способные привести к возникновению чрезвычайных ситуаций: просадочность пород, оползни и гололед.

С целью защиты населения от опасных метеорологических явлений и процессов предусматривается комплекс мероприятий по предотвращению развития гололедных явлений, снежных заносов. Предотвращение развития гололедных явлений на дорожных покрытиях территории осуществляют дорожные организации (предприятия), занимающиеся зимним содержанием автомобильных дорог общего пользования, на внутриквартальных территориях контроль за состоянием дорожных одежд, осуществляют домоуправляющие компании.

В соответствии с «Руководством по борьбе с зимней скользкостью на автомобильных дорогах», утвержденным Распоряжением Минтранса России от 16.06.2003 № ОС-548-р для предупреждения образования или ликвидации зимней скользкости проводят следующие мероприятия:

- ☐ профилактическую обработку покрытий противогололедными материалами (ПГМ) до появления зимней скользкости или в начале снегопада, чтобы предотвратить образование снежного наката;
- ☐ ликвидацию снежно-ледяных отложений с помощью химических или комбинированных ПГМ;
- ☐ обработку снежно-ледяных отложений фрикционными материалами.

Профилактический способ позволяет снизить затраты дорожной службы на борьбу с зимней скользкостью, обеспечить допустимые сцепные качества покрытий и безопасность движения в зимний период, уменьшить вредное воздействие ПГМ на окружающую среду за счет применения рациональной технологии и минимально-допустимых норм распределения ПГМ.

Для защиты зданий, сооружений и строительных коммуникаций от воздействия молнии применяются различные способы: установка молниеприемников, токоотводов и заземлителей, экранирование и др.

При выборе комплекса средств молниезащиты следует руководствоваться Инструкцией по устройству молниезащиты зданий, сооружений и строительных коммуникаций, утвержденной Приказом Минэнерго России от 30.06.2003 № 280, которая распространяется на все виды зданий, сооружений и промышленных коммуникаций независимо от ведомственной принадлежности и формы собственности.

Тип и размещение устройств молниезащиты выбираются на стадии проектирования нового объекта, чтобы иметь возможность максимально использовать проводящие элементы последнего. Это облегчит разработку и исполнение устройств молниезащиты, совмещенных с самим зданием, позволит улучшить его эстетический вид, повысить эффективность молниезащиты, минимизировать ее стоимость и трудозатраты.

## РАЗДЕЛ 7. ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ

№№ п/п	Наименование показателей	Единица измерения	Количество	Примечания
1	2	3	4	5
Территория				
1.	Площадь территории в границах проекта планировки территории	га	3,16	-
1.1	Площадь территории в том числе в границах доп. благоустройства периметра кварталов (примыкания к существующей улично-дорожной сети, устройство парковочных карманов)	га	3,32	-
2.	Площадь территории общего пользования: Спортивные площадки / детские площадки	га га	0,8243 0,36/0,4643	-
3.	Из общей территории в границах проекта планировки территории зеленых насаждений в том числе: озеленение зон жилого назначения (придомовых зон); озеленение иных зон	га  га га	1.0  0,4 0,6	-
4.	Из общей территории: Твердые покрытия, проезды, парковки.	га	0,75	-
5.	Из общей территории: зон планируемого размещения многоквартирных жилых домов	га	2,3372	-
6.	Численность населения	человек	717	
7.	Плотность населения	человек/га	227	норм. 231
8.	Общая площадь жилых домов	кв.м	38925,04	-
8.1	В том числе: Площадь квартир	кв.м	28686,0	-
8.2	В том числе: Площадь встроенных помещений общ. назначения	кв.м	4445,0	-
8.3	В том числе: Площадь мест общего пользования	кв.м	5794,04	-
9.	Плотность застройки	кв.м/га	12318,03	норм. 12500
9.1	Коэффициент плотности застройки		1,2 (3,89/3,16)	норм. 1,6
10.	Площадь застройки	кв.м	5989,24	-
10.1	Коэффициент застройки		0,2 (0,599/3,16)	норм. 0,6

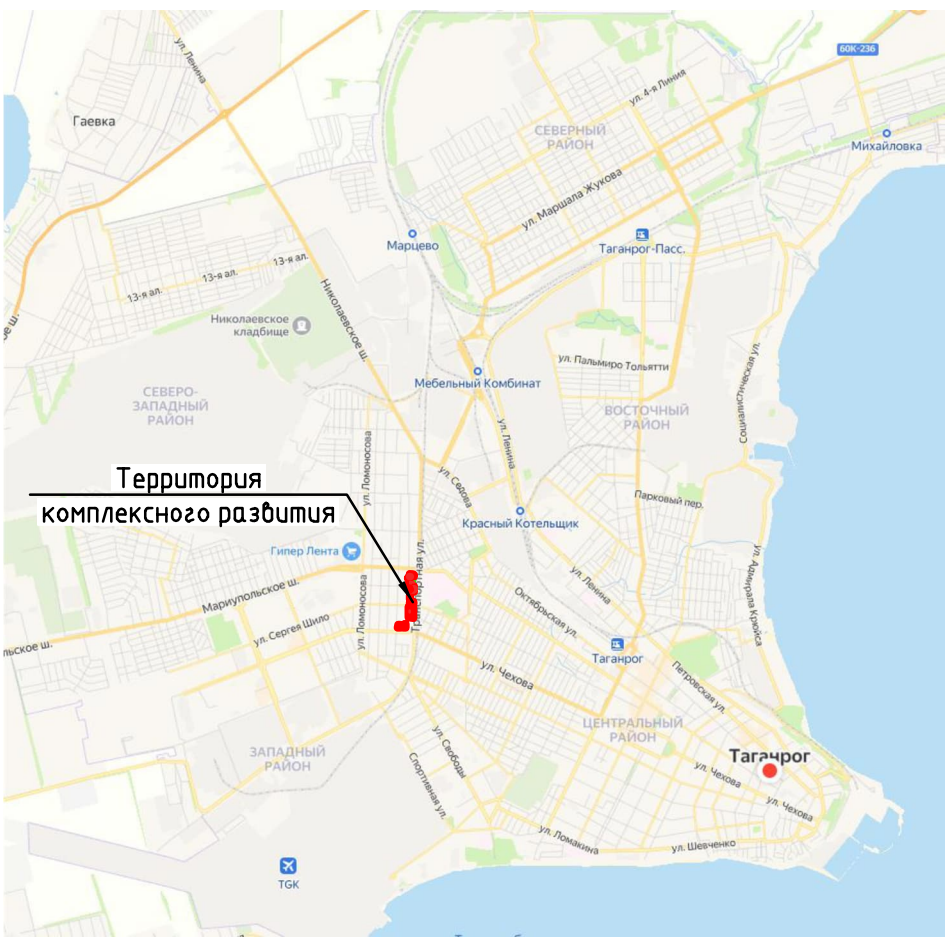
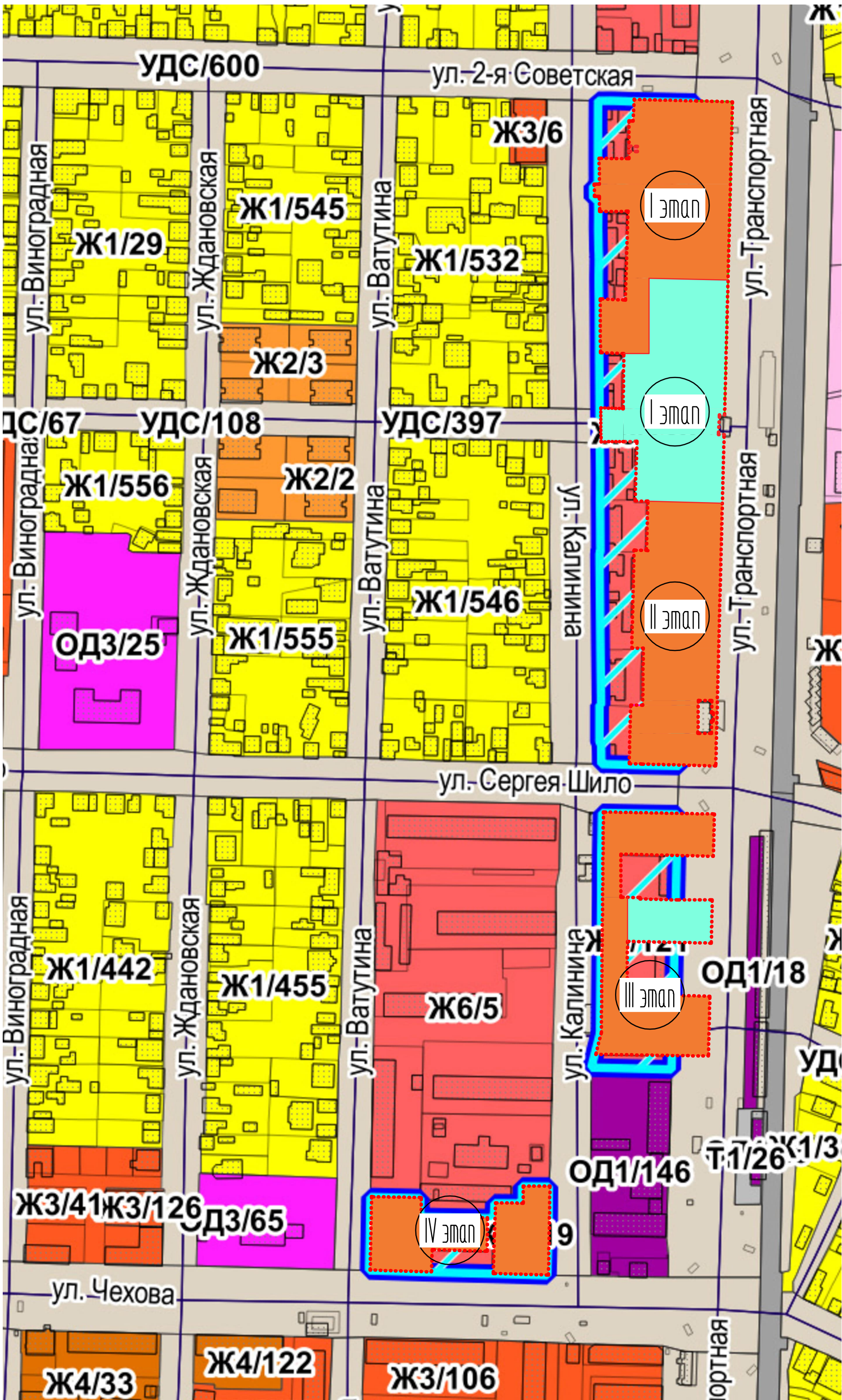
11.	Этажность	этажей	8	-
12.	Жилищная обеспеченность	кв.м/чел	40	-
Обеспеченность территории и территориальной доступности объектов для населения				
Коммунальной инфраструктуры				
13.	Трансформаторная подстанция	объект	3	-
Транспортной инфраструктуры				
14.	Количество мест хранения автомобилей в том числе: в границах проекта планировки в границах доп. благоустройства ул. Транспортная, ул. Чехова, ул. 2-я Советская, ул. С.Шило, ул. Калинина	машино-мест	439	-
		машино-мест	269	
		машино-мест	170	
Социальной инфраструктуры				
Требуемые значения уровня обеспеченности объектами местного значения, показатели доступности таких объектов.				
15.	Дошкольные образовательные организации детей (0 – 3 года) Существующие детские сады 13/38, 37, 62.	мест	14 (в радиусе доступности 500м)	19 мест на 1000 жителей
16.	Дошкольных образовательных организациях детей (3 – 7 лет) Существующие детские сады №13/38, 37, 62.	мест	21 (в радиусе доступности 500м)	29 мест на 1000 жителей
17.	Организаций общего начального образования (Существующие школы № 5 – 500м, 26)	мест	25 (в радиусе доступности 500м)	36 мест на 1000 жителей
	Организаций общего основного образования (Существующие школы № 5 – 500м, 26)	мест	51 (в радиусе доступности 500м)	72 мест на 1000 жителей
18.	Объекты, оказывающие медицинскую помощь в экстренной и неотложной форме, обслуживаемые специальным медицинским транспортом (существующая станция скорой медицинской помощи, ГБСМП)	Выездных бригад	0,2 (в радиусе трансп. доступности 20 минут)	0,3 на 1000 жителей
19.	Кафе (проектируемое в составе встроенных помещений общественного назн.)	м²	300	-
20.	Продовольственные магазины (проектируемое в составе встроенных помещений общественного назн.)	м²	1495	-

21.	Непродовольственные магазины (проектируемое в составе встроенных помещений общественного назн.)	м <sup>2</sup>	1495	-
22.	Магазины кулинарии (проектируемое в составе встроенных помещений общественного назн.)	м <sup>2</sup>	100	-
23.	Аптечный пункт (проектируемое в составе встроенных помещений общественного назн.)	м <sup>2</sup>	100	-
24.	МФЦ (проектируемое в составе встроенных помещений общественного назн.)	м <sup>2</sup>	350	-
25.	Отделение банка (проектируемое в составе встроенных помещений общественного назн.)	м <sup>2</sup>	150	-
26.	Отделение связи (проектируемое в составе встроенных помещений общественного назн.)	м <sup>2</sup>	150	-
27.	Жилищно-эксплуатационные организации (проектируемое в составе встроенных помещений общественного назн.)	м <sup>2</sup>	150	-



Карта (фрагмент карты) планировочной структуры городского округа с отображением границ элементов планировочной структуры М1:2000

Ситуационный план



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- Граница муниципального образования
- Граница населенного пункта
- Здания
- Границы земельных участков
- Границы кадастровых кварталов
- Границы проекта планировки и межевания (этапы I, II, III, IV)

Границы территориальных зон

Жилые зоны

- Ж1 Зона застройки индивидуальными жилыми домами
- Ж2 Зона застройки малоэтажными жилыми домами
- Ж3 Зона застройки среднетажными жилыми домами
- Ж4 Зона жилой застройки смешанной этажности - индивидуальными и малоэтажными жилыми домами
- Ж5 Зона жилой застройки смешанной этажности - индивидуальными, малоэтажными, среднетажными и многоэтажными жилыми домами
- Ж6 Зона жилой застройки смешанной этажности - индивидуальными, блокированными, малоэтажными и среднетажными жилыми домами

Общественно-деловые зоны

- ОД1 Зона размещения объектов общественного, делового и коммерческого назначения
- ОД2 Зона размещения объектов здравоохранения
- ОД3 Зона размещения объектов образования и просвещения

Производственные зоны, зоны инженерной и транспортной инфраструктуры

- Т1 Зона размещения объектов наземного транспорта
- УДС Зона улично-дорожной сети города

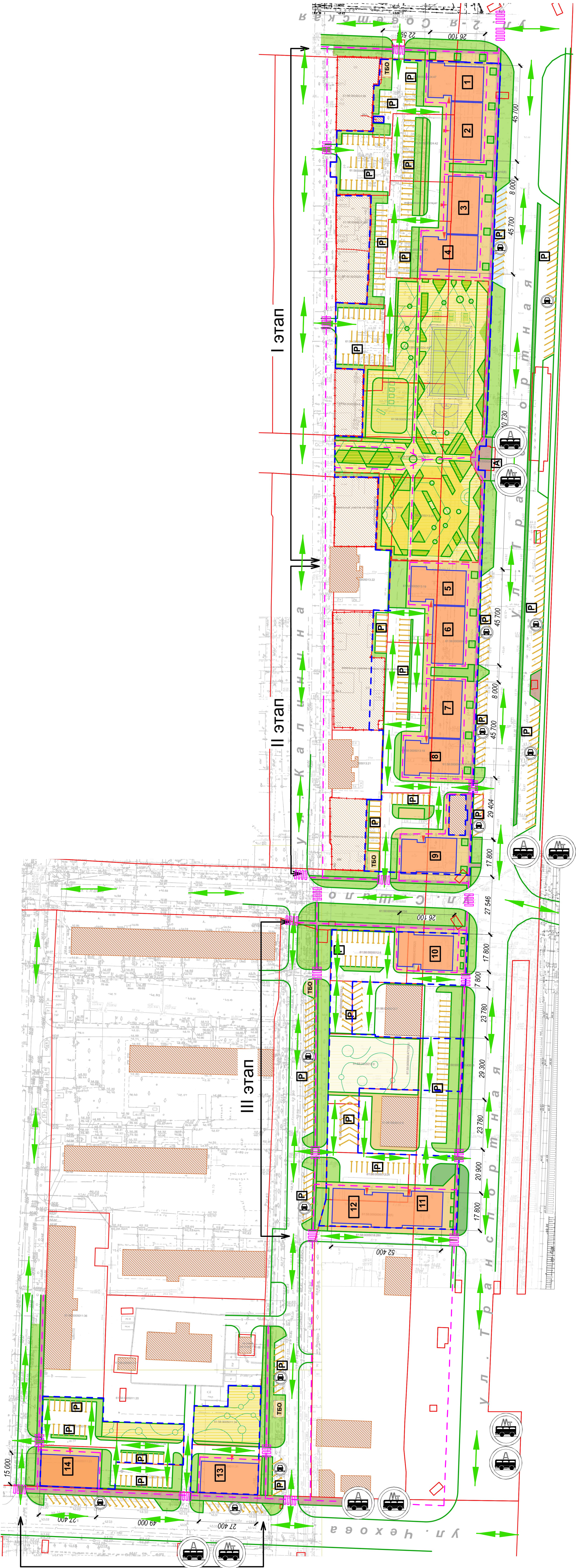
						25-001-ППТ-МО-1		
						Комплексное развитие незастроенной территории города Таганрога между улицами Транспортной, 2-й Советской, Калинина и Чехова		
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Проект планировки территории	Стадия	Лист
ГИП		Архипенко			02.25		п	1
Архитектор		Хиль			02.25	Карта (фрагмент карты) планировочной структуры городского округа с отображением границ элементов планировочной структуры М1:2000	000 "НОРД"	



Схема организации движения транспорта (включая транспорт общего пользования) и пешеходов, отражающая местоположение объектов транспортной инфраструктуры и учитывающая существующие и прогнозные потребности в транспортном обеспечении на территории, схема организации улично-дорожной сети М 1:1000

Условные обозначения

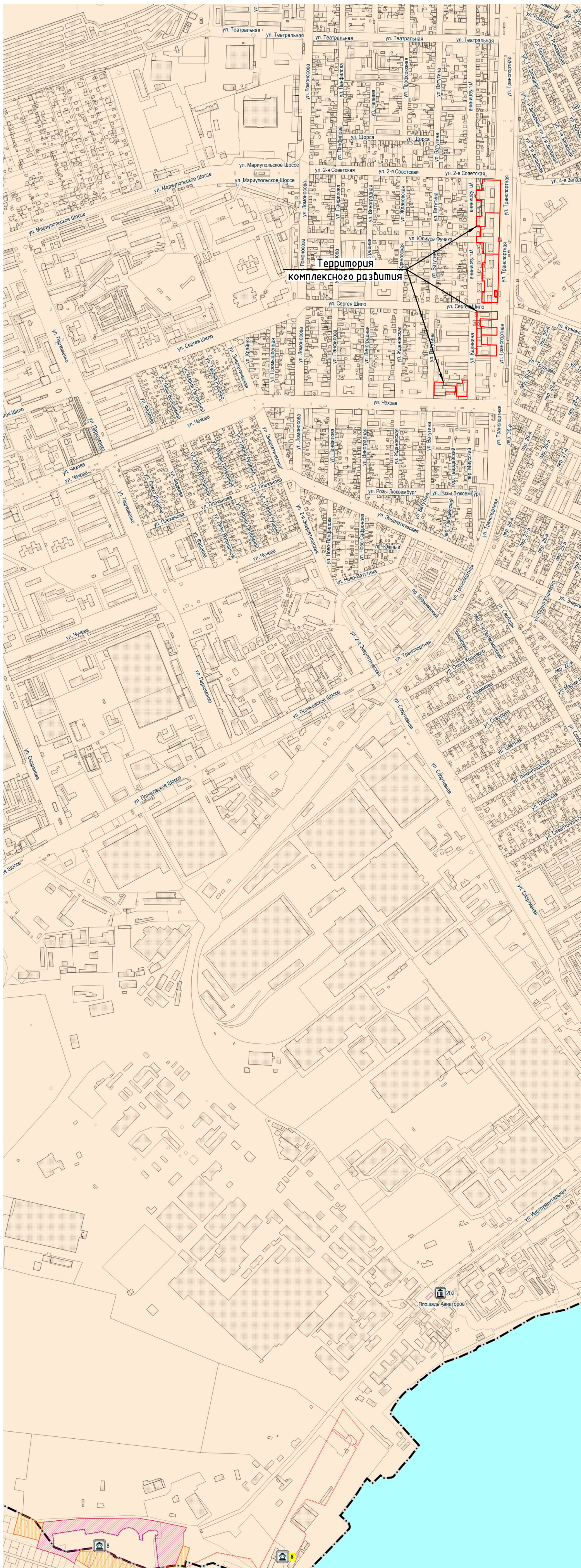
- границы проектирования проекта планировки и межевания
- линии и направления движения транспорта
- линия дорог, улиц, проездов (зеленая линия)
- основные пути пешеходного движения
- пешеходные переходы
- остановочный комплекс автобуса
- остановочный комплекс маршрутного такси
- парковка общего пользования



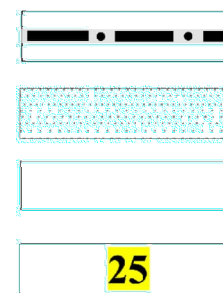
						25-001-ППТ-МО-2			
						Комплексное развитие незастроенной территории города Таганрога между улицами Транспортной, 2-й Советской, Калинина и Чехова			
Изм.	Кол.ч	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Проект планировки территории	Стадия	Лист	Листов
ГИП		Архипенко		02.25			п	2	
Разраб.		Хиль		02.25		Схема организации движения транспорта М1:1000		ООО "НОРД"	
						Формат А1			



7



### УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ



Граница муниципального образования

Здания

Границы земельных участков

Объекты культурного (археологического) наследия

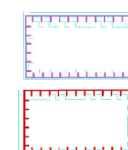
Территории объектов культурного наследия:  
Объекты культурного наследия, границы их территорий:  
Объекты культурного наследия (ОКН):



Памятники федерального значения

Достопримечательное место регионального значения

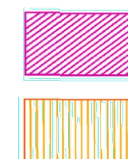
Границы территорий объектов культурного наследия:



Граница территории объекта культурного наследия

Граница территории объекта археологического наследия

Зоны охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации:



Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности



						25-001-ППТ-МО-3			
						Комплексное развитие незастроенной территории города Таганрога между улицами Транспортной, 2-й Советской, Калинина и Чехова			
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата		Стадия	Лист	Листов
ГИП		Архипенко			02.25	Проект планировки территории	П	3	
Архитектор		Хиль			02.25				
						Схема границ территорий объектов культурного наследия	000 "НОРД"		



Схема границ зон с особыми условиями использования территории



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- Граница муниципального образования
- Здания
- Границы земельных участков
- Границы кадастровых кварталов

Зоны с особыми условиями использования территорий

Санитарно-защитные зоны предприятий, сооружений и иных объектов:

- Санитарно-защитные зоны, внесенные в ЕГРН
- Утвержденные санитарно-защитные зоны
- Санитарно-защитные зоны ориентировочные по СанПин

Охранная зона инженерных коммуникаций:

- Охранная зона инженерных коммуникаций

Водоохранные зоны:

- Водоохранная зона Северного побережья Таганрогского залива
- Водоохранная зона совмещенная с прибрежной защитной полосой

Прибрежные защитные полосы:

- Прибрежная защитная полоса

Береговые полосы:

- Береговая полоса

Зоны затопления и подтопления:

- Зона затопления
- Зона подтопления

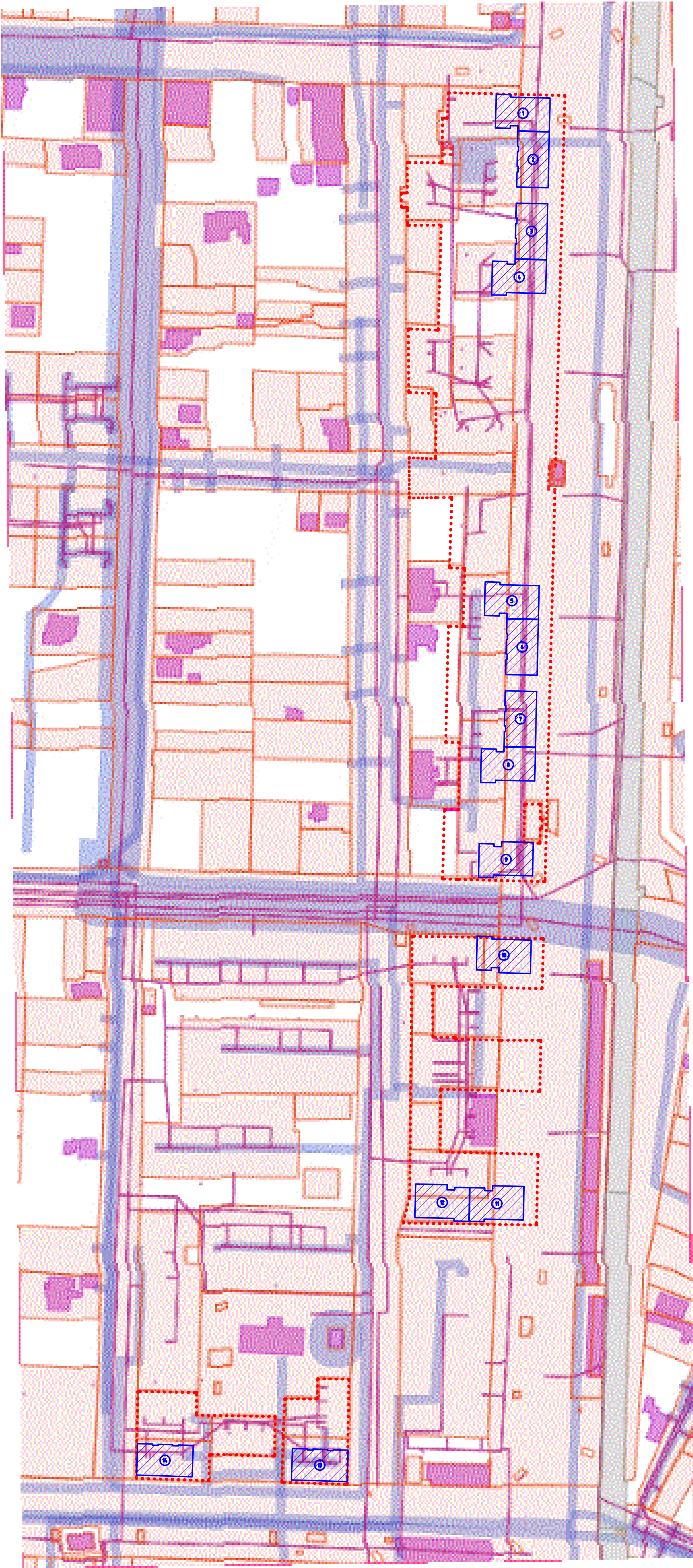
Иные зоны с особыми условиями использования:

- Приаэродромная территория
- Граница полос воздушных подходов
- Зона превышения уровня шума

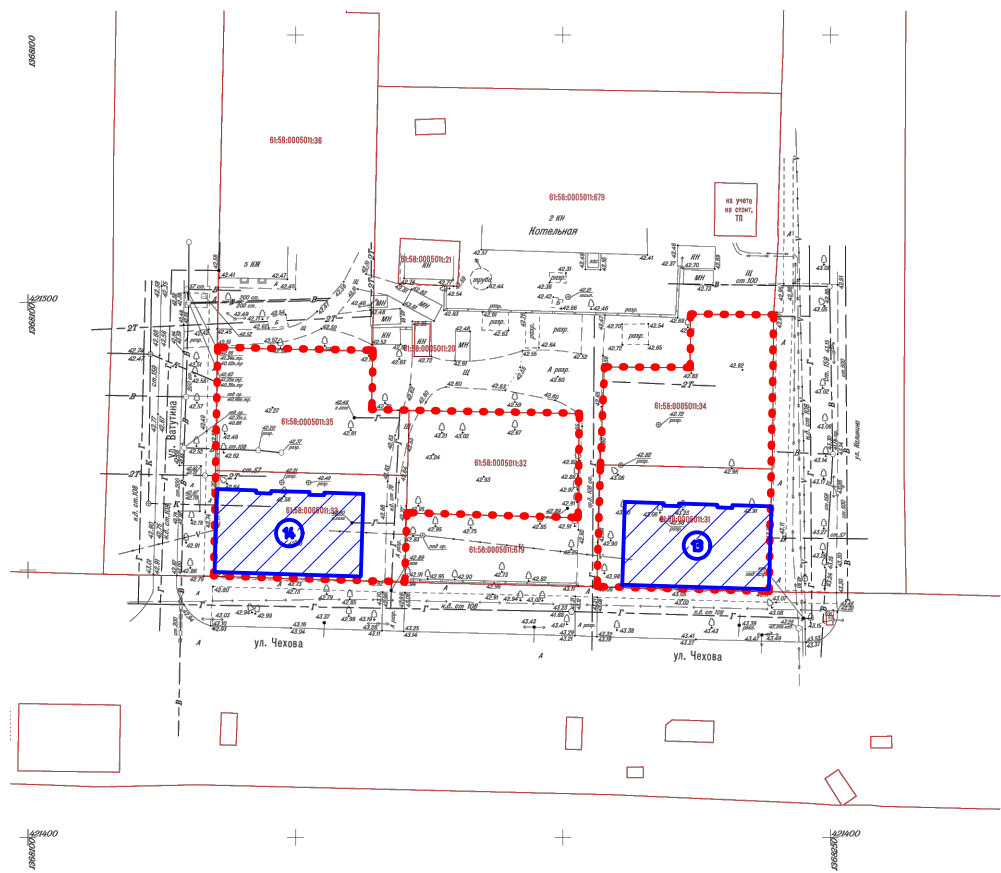
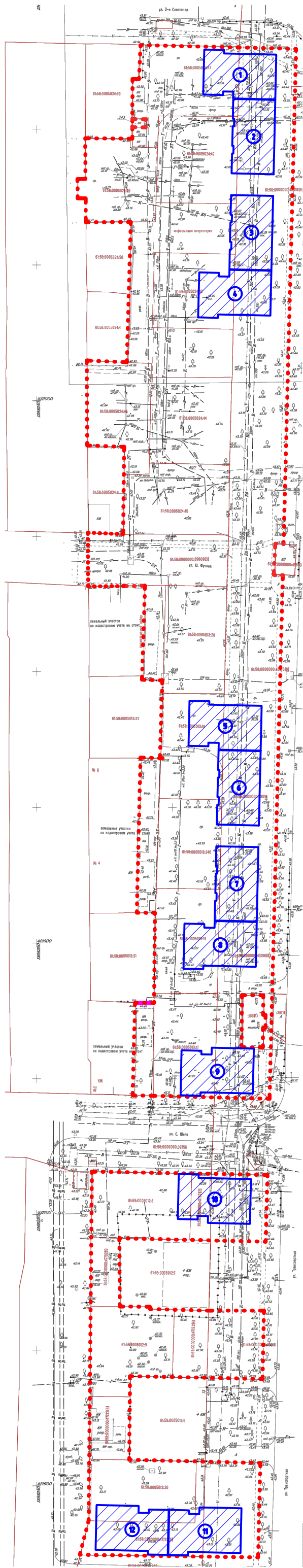
						25-001-ППТ-МО-4		
						Комплексное развитие незастроенной территории города Таганрога между улицами Транспортной, 2-й Советской, Калинина и Чехова		
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Проект планировки территории	Стадия	Лист
ГИП		Архипенко			02.25		п	4
Архитектор		Хиль			02.25	Схема границ зон с особыми условиями использования территории	ООО "НОРД"	



Схема, отображающая местоположение существующих линейных объектов и их охранных зон М1:2000



Схема, отображающая местоположение существующих объектов капитального строительства, в том числе линейных объектов, объектов, подлежащих сносу М1:2000



Условные обозначения

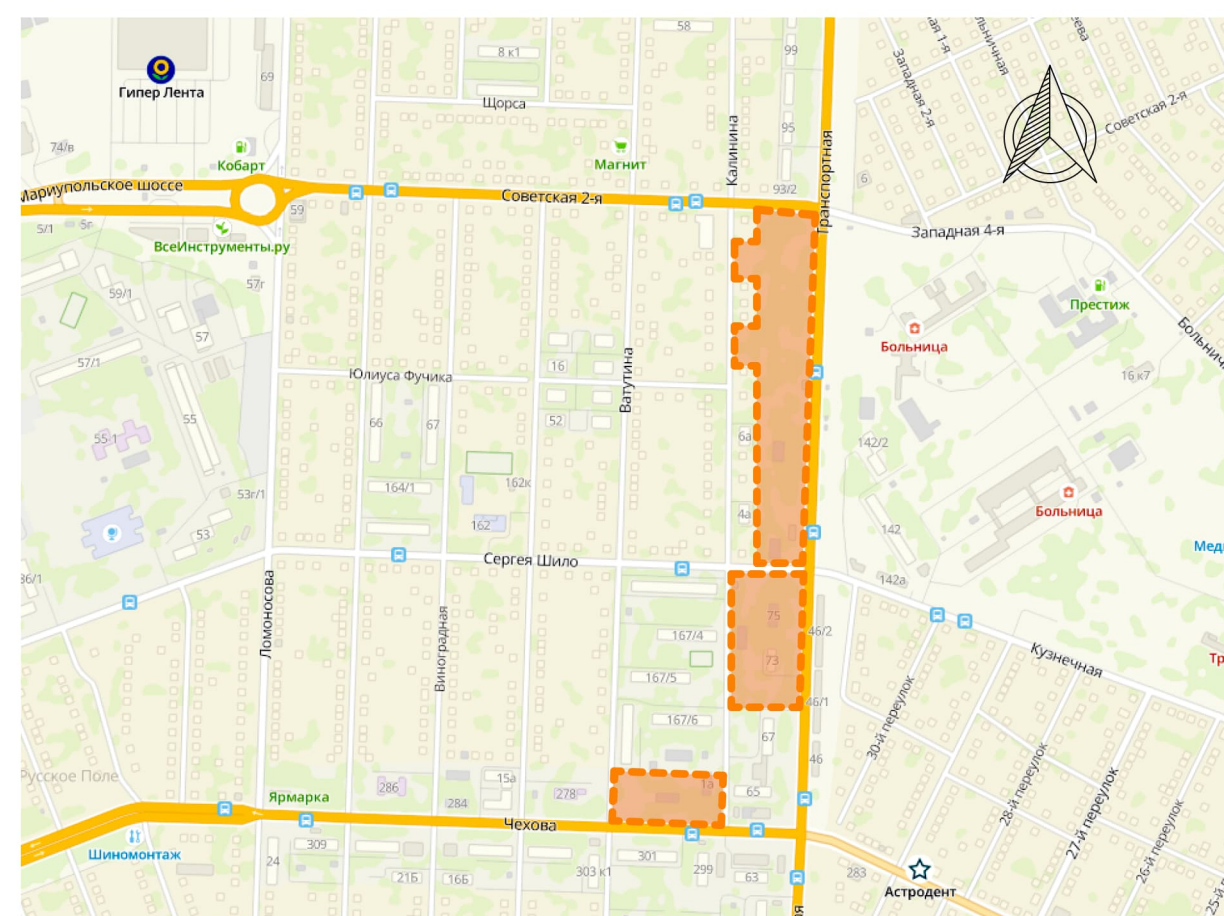
- границы проектирования проекта планировки и межевания
- ▨ — проектируемые многоквартирные дома со встроенными помещениями общественного назначения (пятно застройки)




Примечание: до начала строительства все транзитные инженерные сети (линейные объекты) в границах планировки территории должны быть перенесены (на основании отдельно разработанного проекта (проектов) за границы пятен застройки либо за границы территории планировки !  
Все инженерные сети, обозначенные как недействующие демонтируются поэтапно в периоде работ по устройству инженерной инфраструктуры микрорайона.  
Существующие здания в границах проекта планировки отсутствуют.

						25-001-ППТ-МО-5			
						Комплексное развитие незастроенной территории города Таганрога между улицами Транспортной, 2-й Советской, Калинина и Чехова			
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Проект планировки территории	Стадия	Лист	Листов
ГИП		Архипенко		<i>Архипенко</i>	02.25		п	5	
Архитектор		Хиль		<i>Хиль</i>	02.25	Схема, отображающая местоположение существующих объектов капитального строительства, в том числе линейных объектов, подлежащих сносу, объектов незавершенного строительства, а также проходы к водным объектам общего пользования и их береговым полосам М1:2000			
						000 "НОРД"			



## Ситуационный план

 проектируемые участки застройки

-  существующие капитальные строения
-  проектируемые жилые дома
-  проектируемые детские и спортивные площадки
-  границы проектирования проекта планировки и межевания

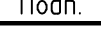

						25-001-ППТ-МО-6			
						Комплексное развитие незастроенной территории города Таганрога между улицами Транспортной, 2-й Советской, Калинина и Чехова			
Изм	Кол.уч.	Листы	№ док.	Подп.	Дата		Статус	Лист	Листов
ГИП		Архипенко		02.25	Проект планировки территории		П	6	
Разраб.		Хиль		02.25					
Вариант планировочного и объемно-пространственного решения застройки территории в соответствии с проектом планировки территории № ПМД-01-08-000-000						ООО "НОРД"			



Схема вертикальной планировки территории, инженерной подготовки и инженерной защиты территории М 1:1000

Условные обозначения

- границы проектирования проекта планировки и межевания
- линия дорог, улиц, проездов
- 43.3 — красная отметка (проектная)
- направление уклона

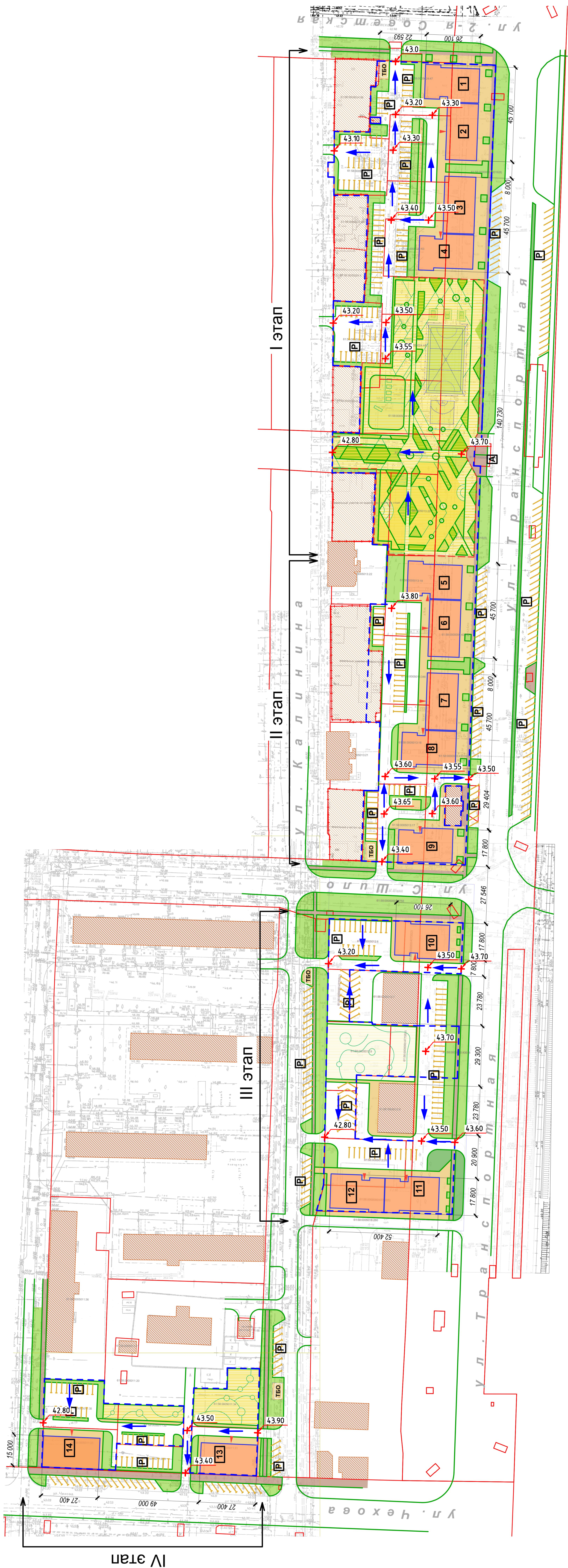
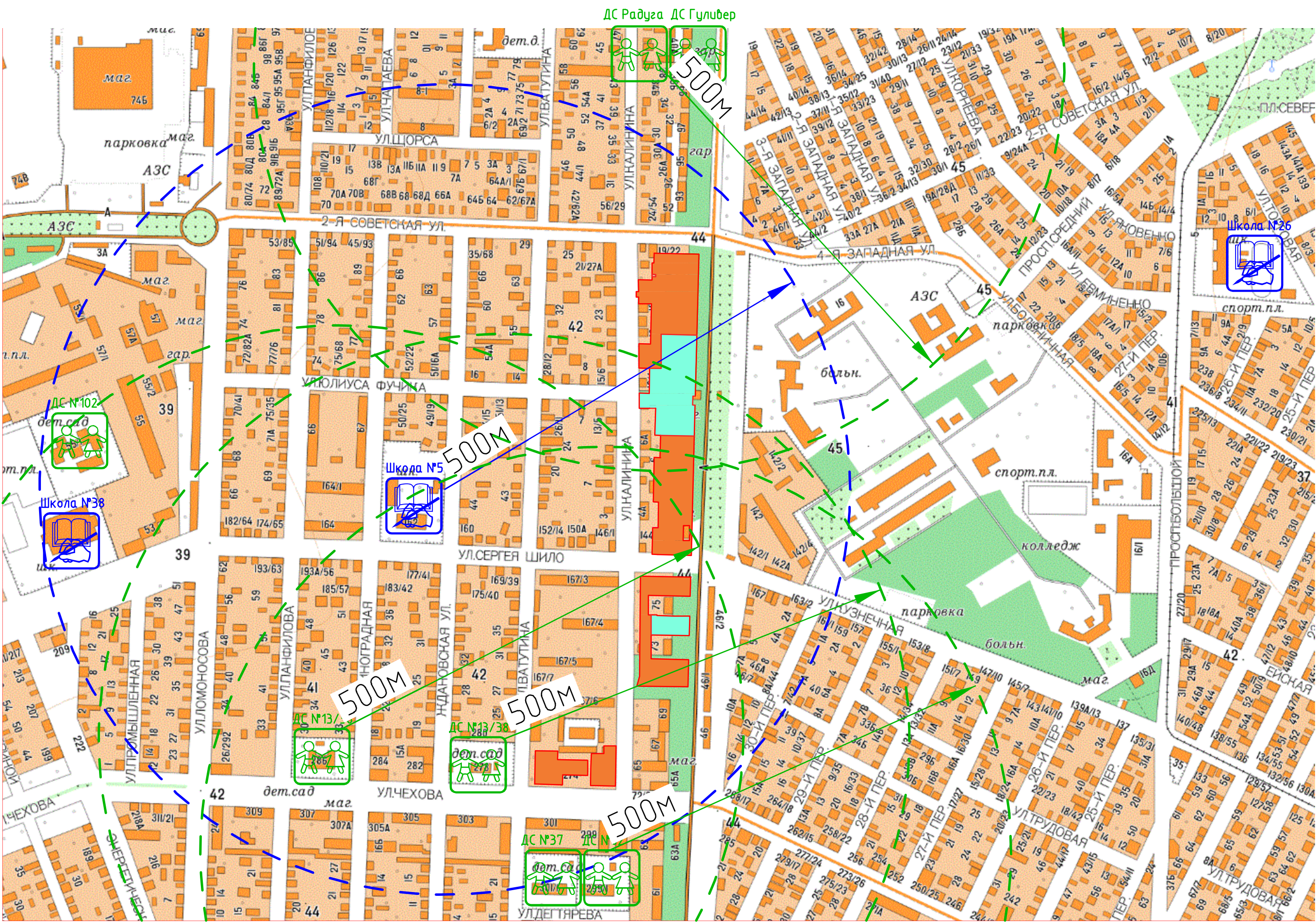




Схема пешеходной доступности объектов образования



Условные обозначения

- границы проектируемой застройки
- граница радиуса пешеходной доступности общеобразовательных школ (500м)
- граница радиуса пешеходной доступности дошкольных образовательных организаций общего типа (300–500м)
- дошкольное образовательное учреждение
- общеобразовательное учреждение

						25-001-ППТ-МО-8		
						Комплексное развитие незастроенной территории города Тазанрога между улицами Транспортной, 2-й Советской, Калинина и Чехова		
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Проект планировки территории	Стадия	Лист
ГИП		Архипенко			02.25		п	8
Разраб.		Хиль			02.25	Схема пешеходной доступности объектов образования	ООО "НОРД"	





Общество с ограниченной ответственностью  
**«ГеоКадастр»**

Российская Федерация, Ростовская область,  
347900, г. Таганрог, пер. Лермонтовский, 15 / ул. Фрунзе, 30  
тел. 8-989-513-35-50, 8-951-490-90-90

email: [geokadastr161@gmail.com](mailto:geokadastr161@gmail.com)

**ОГРН 1156154002443 ИНН/КПП  
6154139050/615401001**

Инициатор подготовки  
документации по планировке  
территории ООО СЗ «Единство»

Комплексное развитие незастроенной территории  
города Таганрога между улицами Транспортной,  
2-й Советской, Калинина и Чехова

Документация по планировке территории  
«Проект межевания территории»

Том 1  
«Основная часть»

25-001-ПМТ-ОС

г. Таганрог  
2025 г



Общество с ограниченной ответственностью  
«ГеоКадастр»

Российская Федерация, Ростовская область,  
347900, г. Таганрог, пер. Лермонтовский, 15 / ул. Фрунзе, 30  
тел. 8-989-513-35-50, 8-951-490-90-90

email: [geokadastr161@gmail.com](mailto:geokadastr161@gmail.com)

**ОГРН 1156154002443 ИНН/КПП  
6154139050/615401001**

Инициатор подготовки  
документации по планировке  
территории ООО СЗ «Единство»

Комплексное развитие незастроенной территории  
города Таганрога между улицами Транспортной,  
2-й Советской, Калинина и Чехова

Документация по планировке территории  
«Проект межевания территории»

Том 1  
«Основная часть»

25-001-ПМТ-ОС

Директор



В.А. Кузьменко

г. Таганрог  
2025 г.

**Состав документации по планировке территории.**

№ тома	Обозначения	Наименование	Примечание
1	2	3	4
		<b>Проект планировки территории</b>	СП
1	25-001-ППТ-ОС	Основная часть	
2	25-001-ППТ-МО	Материалы по обоснованию	
		<b>Проект межевания территории</b>	
1	25-001-ПМТ-ОС	Основная часть	
2	25-001-ПМТ-МО	Материалы по обоснованию	
		<b>Инженерные изыскания</b>	
	25-02-65-ИГДИ	Инженерно-геодезические изыскания	
	09/25-ИГИ-2025	Инженерно-геологические изыскания	
	ИЭИ-2025	Инженерно-экологические изыскания	

<b>№</b>	<b>Наименование документа</b>	<b>Масштаб</b>
<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>
<b>Документация по планировке территории. Проект межевания территории</b>		
<b>Том 1. Основная часть проекта межевания территории</b>		
<b>Текстовая часть</b>		
1	Введение. 1. Перечень и сведения об образуемых земельных участках в том числе возможные способы их образования 2. Перечень координат характерных точек образуемых земельных участков 3. Сведения о границах территории, применительно к которой осуществляется подготовка проекта межевания 4. Вид разрешенного использования образуемых земельных участков	-
<b>Графическая часть</b>		
1	Чертеж межевания территории	1:1000
<b>Том 2. Материалы по обоснованию проекта межевания территории</b>		
<b>Графическая часть</b>		
1	Чертеж материалов по обоснованию проекта межевания территории	1:1000

## ВВЕДЕНИЕ

Проект межевания территории разработан на основании Постановления Администрации города Таганрога №1457 от 11.07.2024г. «О комплексном развитии незастроенной территории города Таганрога между улицами Транспортной, 2-ой Советской, Калинина и Чехова».

Под комплексным развитием территории понимается совокупность мероприятий, выполняемых в соответствии с утверждённой документацией по планировке территории и направленных на создание благоприятных условий проживания граждан, обновление среды жизнедеятельности и территорий общего пользования поселений, муниципальных округов, городских округов (п. 34 Ст. 1 ГрК РФ).

В соответствии со Ст.64 ГК.РФ целями комплексного развития территории являются:

1) обеспечение сбалансированного и устойчивого развития поселений, муниципальных округов, городских округов путем повышения качества городской среды и улучшения внешнего облика, архитектурно-стилистических и иных характеристик объектов капитального строительства;

2) обеспечение достижения показателей, в том числе в сфере жилищного строительства и улучшения жилищных условий граждан, в соответствии с указами Президента Российской Федерации, национальными проектами, государственными программами;

3) создание необходимых условий для развития транспортной, социальной, инженерной инфраструктур, благоустройства территорий поселений, муниципальных округов, городских округов, повышения территориальной доступности таких инфраструктур;

4) повышение эффективности использования территорий поселений, муниципальных округов, городских округов, в том числе формирование комфортной городской среды, создание мест обслуживания и мест приложения труда;

5) создание условий для привлечения внебюджетных источников

финансирования обновления застроенных территорий.

В соответствии с п.3 ч.4 Ст.65 ГрК РФ комплексное развитие незастроенной территории осуществляется в границах одного или нескольких элементов планировочной структуры, их частей, в которых расположены земельные участки, которые находятся в государственной либо муниципальной собственности, либо земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, в том числе с расположенными на них объектами капитального строительства, при условии, что такие земельные участки, объекты капитального строительства не обременены правами третьих лиц, за исключением сервитутов, публичных сервитутов.

Проект межевания территории разработан в составе проекта планировки в целях установления границ образуемых земельных участков.

Подготовка документации по планировке территории (проекта планировки территории и проекта межевания территории) осуществлена на основании документов территориального планирования, правил землепользования и застройки в соответствии с требованиями технических регламентов, нормативов градостроительного проектирования, градостроительных регламентов с учетом границ территорий объектов культурного наследия, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, границ зон с особыми условиями использования территорий, а также в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации, включая:

1. Градостроительный кодекс Российской Федерации.
2. Земельный кодекс Российской Федерации.
4. Государственные регламенты, нормы, правила, стандарты, а также исходные данные, технические условия и требования, выданные органами государственного надзора и заинтересованными органами при согласовании места размещения объекта строительства.

Исходными данными для разработки проекта межевания послужили следующие материалы:

- Результаты топографической съемки.
- Результаты проекта планировки территории.
- Данные имущественно-правовой инвентаризации (сведения из единого государственного реестра недвижимости).

Проект межевания территории (графическая часть) включает в себя чертеж межевания территории, на котором отображаются:

- 1) границы планируемых (в случае, если подготовка проекта межевания территории осуществляется в составе проекта планировки территории) и существующих элементов планировочной структуры;
- 2) красные линии, утвержденные в составе проекта планировки территории;
- 3) границы и условные номера образуемых земельных участков;
- 4) границы публичных сервитутов.

# 1. Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, в том числе возможные способы их образования

Условный номер ЗУ	Номера характерных точек образуемых земельных участков	Кадастровые номера земельных участков (кадастровых кварталов), из которых образуются земельные участки	Площадь образуемого участка, кв.м.	Возможные способы образования ЗУ/ЧЗУ	Сведения об отнесении (не отнесении) образуемых земельных участков к территории общего пользования	Сведения об отнесении образуемого земельного участка к определенной категории земель	Разрешённое использование исходного земельного участка	Адреса или описание местоположения существующих земельных участков	Вид разрешенного использования образуемых земельных участков
1	2	3	4	5		6	7	8	9
:ЗУ 1	47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74	61:58:0000000:43016(8)	2161	Раздел исходного земельного участка с последующим объединением с образованным участком :ЗУ1	-	земли населенных пунктов	для размещения земельного участка общего пользования - улицы Транспортная	Ростовская обл, г. Таганрог, ул. Транспортная (между ул. Спортивная и ул. Химическая)	среднеэтажная жилая застройка.
		61:58:0005024:42	945	Объединение исходного земельного участка	-	земли населенных пунктов	Для использования в целях эксплуатации муниципального многоквартирного жилого дома	Ростовская обл, г. Таганрог, ул. Транспортная, 91	
		61:58:0005024:43	821	Объединение исходного земельного участка	-	земли населенных пунктов	Для использования в целях эксплуатации муниципального многоквартирного жилого дома	Ростовская обл, г. Таганрог, ул. Транспортная, 89	
		61:58:0005024:44	132	Раздел исходного земельного участка с последующим объединением с образованным участком :ЗУ1	-	земли населенных пунктов	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	Ростовская обл, г. Таганрог, ул. Транспортная, 87	



		61:58:0005024:46	726	Раздел исходного земельного участка с последующим объединением с образованным участком :ЗУ1	-	земли населенных пунктов	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	Ростовская обл, г. Таганрог, ул. Калинина, 12	
		61:58:0005024:47	1071	Объединение исходного земельного участка	-	земли населенных пунктов	среднеэтажная жилая застройка	Ростовская обл, г. Таганрог, ул. 2-я Советская, 29-а	
		61:58:0005024:47	15	Объединение исходного земельного участка	-	земли населенных пунктов	среднеэтажная жилая застройка; Размещение гаражей для собственных нужд	Ростовская обл, г. Таганрог, ул. 2-я Советская, 29-а	
		61:58:0005024:49	795	Объединение исходного земельного участка	-	земли населенных пунктов	малоэтажная многоквартирная жилая застройка	Ростовская обл, г. Таганрог, ул. Калинина, 20	
		61:58:0005024	5	Образование земельного участка из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности с последующим объединением с образованным участком :ЗУ1	-	земли населенных пунктов	-	Ростовская обл, г. Таганрог	
		61:58:0005024	1088	Образование земельного участка из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности с последующим объединением с образованным участком :ЗУ1	-	земли населенных пунктов	-	Ростовская обл, г. Таганрог	
Итого общая площадь :ЗУ1, кв.м.:			7759		-				

:ЗУ 2	75, 98, 99, 100, 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 110, 111, 76, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118, 119	61:58:0000000:43016(8)	2974	Раздел исходного земельного участка с последующим объединением с образованным земельным участком :ЗУ2	-	Земли населенных пунктов	для размещения земельного участка общего пользования - улицы Транспортная	Ростовская обл, г. Таганрог, ул. Транспортная (между ул. Спортивная и ул. Химическая)	среднеэтажная жилая застройка.
		61:58:0005013:17	870	Объединение исходного земельного участка	-	Земли населенных пунктов	Для использования в целях эксплуатации муниципального многоквартирного жилого дома	Ростовская обл, г. Таганрог, ул. Транспортная, 79	
		61:58:0005013:18	906	Объединение исходного земельного участка	-	Земли населенных пунктов	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	Ростовская обл, г. Таганрог, ул. Транспортная, 81	
		61:58:0005013:19	888	Объединение исходного земельного участка	-	Земли населенных пунктов	Для использования в целях эксплуатации муниципального многоквартирного жилого дома	Ростовская обл, г. Таганрог, ул. Транспортная, 83	
		61:58:0005013:20	105	Раздел исходного земельного участка с последующим объединением с образованным земельным участком :ЗУ2	-	Земли населенных пунктов	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	Ростовская обл, г. Таганрог, ул. Транспортная, 85	
		61:58:0005013:346	765	Объединение исходного земельного участка	-	Земли населенных пунктов	малоэтажная многоквартирная жилая застройка	Ростовская обл., г. Таганрог, около ул. Транспортная, 83	
		61:58:0005013	6	Объединение исходного земельного участка	-	Земли населенных пунктов	-	Ростовская обл, г. Таганрог	

		61:58:0005013	397	Образование земельного участка из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности с последующим объединением с образованным земельным участком :ЗУ2	-	Земли населенных пунктов	-	Ростовская обл, г.Таганрог	
		61:58:0005013	244	Образование земельного участка из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности с последующим объединением с образованным земельным участком :ЗУ2	-	Земли населенных пунктов	-	Ростовская обл, г.Таганрог	
Итого общая площадь :ЗУ2, кв.м.:			7155		-				
:ЗУ6	75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 51, 50, 49, 48, 47, 86, 87, 88, 89	61:58:0000000:39809(3)	988	Раздел исходного земельного участка с последующим объединением с образованным земельным участком :ЗУ6	-	Земли населенных пунктов	для размещения земельного участка общего пользования - улицы Юлиуса Фучика	Ростовская обл., г. Таганрог, ул. Юлиуса Фучика (между ул. Калинина и ул. Ломоносова)	оборудованные площадки для занятий спортом
		61:58:0000000:43016(8)	2653	Раздел исходного земельного участка с последующим объединением с образованным земельным участком :ЗУ6	-	Земли населенных пунктов	для размещения земельного участка общего пользования - улицы Транспортная	Ростовская обл, г. Таганрог, ул. Транспортная (между ул. Спортивная и ул. Химическая)	

		61:58:0005013:20	790	Раздел исходного земельного участка с последующим объединением с образованным земельным участком :ЗУ6	-	Земли населенных пунктов	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	Ростовская обл, г. Таганрог, ул. Транспортная, 85	
		61:58:0005024:44	810	Раздел исходного земельного участка с последующим объединением с образованным земельным участком :ЗУ6	-	Земли населенных пунктов	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	Ростовская обл, г. Таганрог, ул. Транспортная, 87	
		61:58:0005024:45	971	Объединение исходного земельного участка	-	Земли населенных пунктов	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	Ростовская обл, г. Таганрог, ул. Юлиуса Фучика, 2	
		61:58:0005024:46	93	Раздел исходного земельного участка с последующим объединением с образованным земельным участком :ЗУ6	-	Земли населенных пунктов	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	Ростовская обл, г. Таганрог, ул. Калинина, 12	
		61:58:0005013	258	Образование земельного участка из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности с последующим объединением с образованным земельным участком :ЗУ6	-	Земли населенных пунктов	-	Ростовская обл, г. Таганрог	

		61:58:0005024	453	Образование земельного участка из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности с последующим объединением с образованным земельным участком :ЗУ6	-	Земли населенных пунктов	-	Ростовская обл, г.Таганрог	
<b>Итого общая площадь :ЗУ6, кв.м.:</b>			<b>7016</b>						
:ЗУ3	1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26	61:58:0000000:43016(8)	715	Раздел исходного земельного участка с последующим объединением с образованным земельным участком :ЗУ3	-	Земли населенных пунктов	для размещения земельного участка общего пользования - улицы Транспортная	Ростовская обл, г. Таганрог, ул. Транспортная (между ул. Спортивная и ул. Химическая)	среднеэтажная жилая застройка.
		61:58:0000000:43016(8)	509	Раздел исходного земельного участка с последующим объединением с образованным земельным участком :ЗУ3	-	Земли населенных пунктов	для размещения земельного участка общего пользования - улицы Транспортная	Ростовская обл, г. Таганрог, ул. Транспортная (между ул. Спортивная и ул. Химическая)	
		61:58:0000000:47732(5)	619	Раздел исходного земельного участка с последующим объединением с образованным земельным участком :ЗУ3	-	Земли населенных пунктов	малоэтажная многоквартирная жилая застройка	Российская Федерация, Ростовская область, г. Таганрог, около ул. Калинина, 2-а	
		61:58:0000000:47732(3)	342	Раздел исходного земельного участка с последующим объединением с образованным земельным участком :ЗУ3	-	Земли населенных пунктов	малоэтажная многоквартирная жилая застройка	Российская Федерация, Ростовская область, г. Таганрог, около ул. Калинина, 2-а	

		61:58:0000000:47732(1)	270	Раздел исходного земельного участка с последующим объединением с образованным земельным участком :ЗУЗ	-	Земли населенных пунктов	малоэтажная многоквартирная жилая застройка	Российская Федерация, Ростовская область, г. Таганрог, около ул. Калинина, 2-а	
		61:58:0000000:47732(2)	182	Раздел исходного земельного участка с последующим объединением с образованным земельным участком :ЗУЗ	-	Земли населенных пунктов	малоэтажная многоквартирная жилая застройка	Российская Федерация, Ростовская область, г. Таганрог, около ул. Калинина, 2-а	
		61:58:0005012:26	890	Объединение исходного земельного участка	-	Земли населенных пунктов	Для использования в целях эксплуатации муниципального многоквартирного жилого дома	Ростовская обл, г. Таганрог, ул. Транспортная, 71	
		61:58:0005012:8	892	Объединение исходного земельного участка	-	Земли населенных пунктов	Для использования в целях эксплуатации муниципального многоквартирного жилого дома	Ростовская обл, г. Таганрог, ул. Транспортная, 77	
		61:58:0005012:9	487	Объединение исходного земельного участка	-	Земли населенных пунктов	Для использования в целях эксплуатации муниципального многоквартирного жилого дома	Ростовская обл, г. Таганрог, ул Калинина, 2-а	
Итого общая площадь :ЗУЗ, кв.м.:			4906						
:ЗУ7	2, 1, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97	61:58:0000000:43016(8)	515	Раздел исходного земельного участка с последующим объединением с образованным	-	Земли населенных пунктов	для размещения земельного участка общего пользования - улицы	Ростовская обл, г. Таганрог, ул. Транспортная (между ул. Спортивная и ул.	оборудованные площадки для занятий спортом

				земельным участком :ЗУ7			Транспортная	Химическая)	
		61:58:0000000:47732(4)	316	Раздел исходного земельного участка с последующим объединением с образованным земельным участком :ЗУ7	-	Земли населенных пунктов	малоэтажная многоквартирная жилая застройка	Российская Федерация, Ростовская область, г. Таганрог, около ул. Калинина, 2-а	
		61:58:0005012:9	401	Раздел исходного земельного участка с последующим объединением с образованным земельным участком :ЗУ7	-	Земли населенных пунктов	Для использования в целях эксплуатации муниципального многоквартирного жилого дома	Ростовская обл, г. Таганрог, ул Калинина, 2-а	
Итого общая площадь :ЗУ7, кв.м.:			1232						
:ЗУ 4	27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35	61:58:0005011:31	737	объединение исходного земельного участка	-	Земли населенных пунктов	Для использования в целях эксплуатации муниципального многоквартирного жилого дома	Ростовская обл, г. Таганрог, ул. Чехова, 272	среднеэтажная жилая застройка.
		61:58:0005011:34	746	объединение исходного земельного участка	-	Земли населенных пунктов	Для использования в целях эксплуатации муниципального многоквартирного жилого дома	Ростовская обл, г. Таганрог, ул. Калинина, 1-а	
Итого общая площадь :ЗУ4, кв.м.:			1483						
:ЗУ 5	36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46	61:58:0005011:32	617	Объединение исходного земельного участка	-	Земли населенных пунктов	Для использования в целях эксплуатации муниципального многоквартирного	Ростовская обл, г. Таганрог,	среднеэтажная жилая застройка.

							жилого дома		
		61:58:0005011:33	712	Объединение исходного земельного участка	-	Земли населенных пунктов	Для использования в целях эксплуатации муниципального многоквартирного жилого дома	ул. Чехова, 274	
		61:58:0005011:35	753	Объединение исходного земельного участка	-	Земли населенных пунктов	Для использования в целях эксплуатации муниципального многоквартирного жилого дома	Ростовская обл, г. Таганрог,	
<b>Итого общая площадь :ЗУ5, кв.м.:</b>			<b>2082</b>						
<b>Итого общая площадь, кв.м.:</b>			<b>31633</b>						

### Примечание:

1. земельные участки в отношении которых предполагаются резервирование и (или) изъятие для государственных нужд, отсутствуют, сведения не приводятся;
2. Земельные участки, расположенные на землях лесного фонда, отсутствуют. Сведения о целевом назначении лесов, виде (видах) разрешенного использования лесного участка, количественные и качественные характеристики лесного участка, сведения о нахождении лесного участка в границах особо защитных участков лесов (в случае, если подготовка проекта межевания территории осуществляется в целях определения местоположения границ образуемых и (или) изменяемых лесных участков) не приводятся;
3. В случае постановки третьими лицами на государственный кадастровый учет земельного участка в границах полностью или частично совпадающими с границами участка, подлежащего образованию в соответствии с настоящим перечнем, образованию подлежит земельный участок путем раздела вновь сформированного (образованного) земельного участка с характеристиками, определенными Перечнем;  
В случае снятия с государственного кадастрового учета земельного участка образованию подлежит земельный участок из земель неразграниченной собственности (соответствующего квартала) с характеристиками, определенными Перечнем.



## 2. Перечень координат характерных точек образуемых земельных участков

Для описания координат характерных точек образуемых земельных участков использована местные системы координат МСК-61 зона 1.

Координаты образованных земельных участков и частей земельных участков определены Аналитическим методом в соответствии с приказом Росреестра от 23.10.2020г. № П/0393.

Значение точности (средней квадратичной погрешности), определение координат характерных точек земельных участков и частей земельных участков принято в соотношении с категорией земель и разрешенным использованием земельных участков в соответствии с приказом Росреестра от 23.10.2020г. №П/0393.

Перечень координат характерных точек границ образуемых земельных участков представлен в таблицах 2.1

Таблица 2.1

Обозначение характерных точек границ	Координаты, м	
	х	У
<b>:ЗУ1</b>		
47	422025,8	1368343
48	422026,3	1368322
49	422026,9	1368297
50	421982,9	1368297
51	421982,9	1368282
52	421983,4	1368269
53	421986,1	1368269
54	422014,8	1368269
55	422014,1	1368283
56	422022,8	1368284
57	422039,2	1368284
58	422065,8	1368285
59	422065,7	1368268
60	422074,6	1368268
61	422074,6	1368265
62	422081,7	1368265
63	422081,7	1368268
64	422094,5	1368268

65	422096,7	1368268
66	422096,5	1368285
67	422115,1	1368285
68	422118,6	1368285
69	422118,6	1368288
70	422131	1368288
71	422131	1368294
72	422130,4	1368320
73	422130,3	1368325
74	422129,6	1368346
47	422025,8	1368343
	<b>Площадь:</b>	<b>7759 кв.м.</b>
<b>:3У2</b>		
75	421895,8	1368340
98	421742,6	1368336
99	421743,2	1368316
100	421743,7	1368293
101	421743,9	1368286
102	421778	1368286
103	421778	1368293
104	421781,4	1368293
105	421795,9	1368293
106	421811,1	1368294
107	421811,2	1368287
108	421868,2	1368288
109	421868,2	1368296
110	421883,9	1368296
111	421892	1368296
76	421896,9	1368297
75	421895,8	1368340
112	421773,5	1368335
113	421773,5	1368334
114	421780,7	1368334
115	421780,8	1368326
116	421761,6	1368326
117	421761,6	1368334
118	421768,7	1368334
119	421768,7	1368335
112	421773,5	1368335
	<b>Площадь:</b>	<b>7155 кв.м.</b>
<b>:3У3</b>		
1	421666	1368285
2	421640,4	1368285
3	421632,8	1368284
4	421609,5	1368284
5	421609	1368309

6	421608,9	1368312
7	421608,4	1368333
8	421573,5	1368332
9	421574	1368311
10	421574,5	1368266
11	421587,1	1368269
12	421609,8	1368270
13	421632,9	1368270
14	421666,1	1368270
15	421691,5	1368270
16	421715,8	1368270
17	421715,6	1368279
18	421715,1	1368307
19	421715	1368314
20	421714,6	1368335
21	421689,9	1368335
22	421690,4	1368314
23	421690,6	1368306
24	421690,7	1368304
25	421691,2	1368281
26	421666	1368281
1	421666	1368285
	<b>Площадь:</b>	<b>4906 кв.м.</b>
<b>:ЗУ4</b>		
27	421487,9	1368208
28	421487,8	1368224
29	421497,8	1368224
30	421497,7	1368239
31	421471,3	1368239
32	421468,9	1368239
33	421445,9	1368239
34	421446,8	1368206
35	421469,7	1368207
27	421487,9	1368208
	<b>Площадь:</b>	<b>1483 кв.м.</b>
<b>:ЗУ5</b>		
36	421491,6	1368135
37	421490,9	1368164
38	421480	1368164
39	421479,2	1368203
40	421459,7	1368203
41	421460,6	1368171
42	421447,7	1368170
43	421448,8	1368135
44	421459,1	1368135
45	421468,6	1368135
46	421489,9	1368135

36	421491,6	1368135
	<b>Площадь:</b>	<b>2082 кв.м.</b>
<b>:ЗУ6</b>		
75	421895,8	1368340
76	421896,9	1368297
77	421897,1	1368289
78	421898,5	1368289
79	421931,7	1368290
80	421931,5	1368269
81	421951,3	1368269
82	421951	1368277
83	421950,8	1368282
84	421972,6	1368282
85	421975,5	1368282
51	421982,9	1368282
50	421982,9	1368297
49	422026,9	1368297
48	422026,3	1368322
47	422025,8	1368343
86	421947,1	1368341
87	421947,2	1368338
88	421935,8	1368338
89	421935,6	1368341
75	421895,8	1368340
	<b>Площадь:</b>	<b>7016 кв.м.</b>
<b>:ЗУ7</b>		
2	421640,4	1368285
1	421666	1368285
90	421665,9	1368292
91	421665,1	1368292
92	421664,9	1368301
93	421664,6	1368313
94	421664,5	1368334
95	421639,3	1368333
96	421639,8	1368313
97	421640	1368300
2	421640,4	1368285
	<b>Площадь:</b>	<b>1232 кв.м.</b>

**3. Сведения о границах территории, применительно к которой  
осуществляется подготовка проекта межевания**

**Перечень координат границ территории, в отношении которой  
осуществляется подготовка проекта межевания территории**

**МСК 61 зона 1**

Таблица 3.1

Обозначение характерных точек границ	Координаты, м	
	X	Y
граница 1		
1	421715,76	1368270,49
2	421715,59	1368279,26
3	421715,07	1368307,18
4	421714,98	1368314,36
5	421714,57	1368335,21
6	421689,92	1368334,55
7	421690,42	1368314,05
8	421690,6	1368306,42
9	421690,66	1368303,55
10	421691,2	1368280,63
11	421666,04	1368280,76
12	421665,94	1368291,86
13	421665,1	1368291,84
14	421664,9	1368300,74
15	421664,6	1368313,44
16	421664,52	1368333,94
17	421639,33	1368333,41
18	421639,76	1368312,76
19	421640,02	1368300,04
20	421640,36	1368284,53
21	421632,81	1368284,47
22	421609,53	1368284,26
23	421609,01	1368308,83
24	421608,93	1368312,12
25	421608,36	1368332,58
26	421573,54	1368331,73
27	421573,96	1368311,23
28	421574,52	1368266,06
29	421587,14	1368269,3
30	421609,84	1368269,5
31	421632,94	1368269,7
32	421666,14	1368269,98
33	421691,45	1368270,03

1	421715,76	1368270,49
граница 2		
34	421487,93	1368207,73
35	421487,8	1368223,75
36	421497,81	1368223,83
37	421497,66	1368239,38
38	421445,9	1368238,5
39	421446,84	1368206,32
40	421469,67	1368206,96
34	421487,93	1368207,73
граница 3		
41	421491,57	1368135,39
42	421491,03	1368164,4
43	421479,95	1368164,19
44	421479,22	1368203,01
45	421459,73	1368202,79
46	421460,64	1368170,75
47	421447,69	1368170,35
48	421448,81	1368134,59
49	421491,57	1368135,37
41	421491,57	1368135,39
граница 4		
50	422129,64	1368345,76
51	421947,12	1368341,14
52	421947,23	1368338,17
53	421935,75	1368337,63
54	421935,62	1368340,85
55	421742,6	1368335,97
56	421743,24	1368315,52
57	421743,7	1368293,09
58	421743,9	1368285,52
59	421777,99	1368286,49
60	421777,97	1368293,22
61	421781,38	1368293,23
62	421795,89	1368293,28
63	421811,12	1368293,8
64	421811,22	1368287,22
65	421868,17	1368288,39
66	421868,18	1368295,73
67	421883,91	1368296,26
68	421891,96	1368296,48
69	421896,85	1368296,61
70	421897,09	1368289,23
71	421898,46	1368289,28
72	421931,71	1368290,07
73	421931,49	1368269,1
74	421951,3	1368269,02

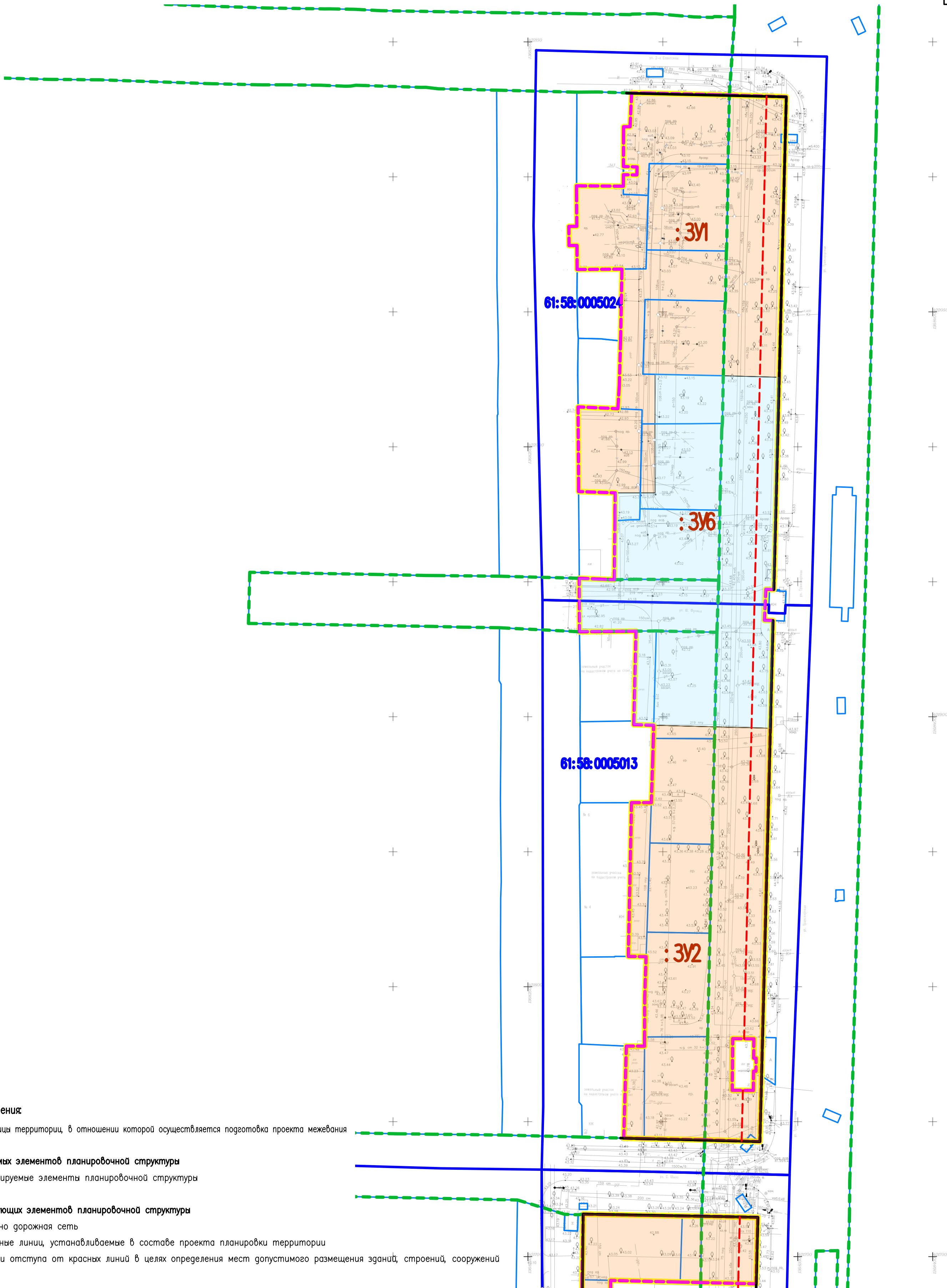
75	421950,97	1368277,09
76	421950,76	1368282,01
77	421972,61	1368282,27
78	421975,54	1368282,26
79	421982,94	1368282,38
80	421983,43	1368268,78
81	421986,06	1368268,79
82	422014,78	1368268,6
83	422014,11	1368283,36
84	422022,76	1368283,87
85	422039,22	1368284,34
86	422065,83	1368284,84
87	422065,69	1368268,25
88	422074,58	1368268,18
89	422074,56	1368265,23
90	422081,66	1368265,17
91	422081,68	1368268,12
92	422094,46	1368268,02
93	422096,69	1368268,04
94	422096,54	1368285,37
95	422114,05	1368285,43
96	422115,13	1368285,44
97	422118,58	1368285,45
98	422118,57	1368287,86
99	422131,03	1368288,43
100	422131,04	1368293,88
101	422130,41	1368320,15
102	422130,3	1368324,65
50	422129,64	1368345,76
103	421773,53	1368334,57
104	421773,54	1368333,67
105	421780,69	1368333,75
106	421780,77	1368325,9
107	421761,63	1368325,7
108	421761,55	1368333,55
109	421768,7	1368333,62
110	421768,69	1368334,52
103	421773,53	1368334,57

#### **4. Вид разрешенного использования образуемых земельных участков.**

Вид разрешенного использования образуемых земельных участков, установлен в соответствии с классификатором видов разрешенного использования земельных участков, утвержденным Приказом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10 ноября 2020 г. № П/0412, а также соответствует видам разрешенного использования для зоны Ж6 - Зона жилой застройки смешанной этажности в соответствии с ПЗЗ г.Таганрога, а именно:

- Среднеэтажная жилая застройка;
- Оборудованные площадки для занятий спортом.





границы территории, в отношении которой осуществляется подготовка проекта межевания

планируемые элементы планировочной структуры

 улично дорожная сеть

— красные линии, устанавливаемые в составе проекта планировки территории

— — — — — линии отступа от красных линий в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений

границы образуемых земельных участков с видом разрешенного использования – среднеэтажная жилая застройка.

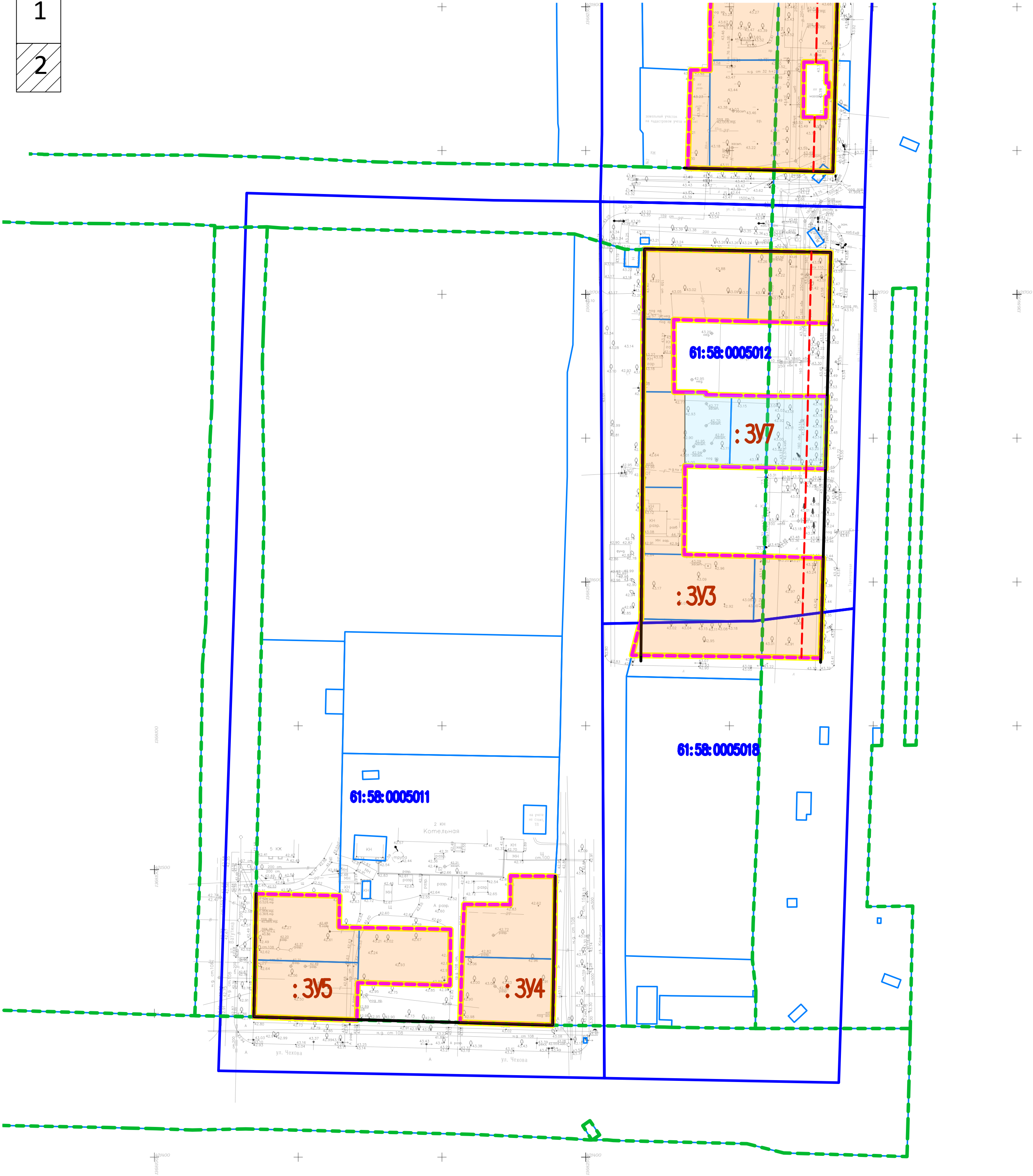
границы образуемых земельных участков с видом разрешенного использования – оборудованные площадки для занятий спортом

:ЗУ1 условные номера образуемых земельных участков

						25–001–ПМТ–ОС				
						Комплексное развитие незастроенной территории города Таганрога между улицами Транспортной, 2-й Советской, Калинина и Чехова				
Изм.	Код.уч.	Лист	N док	Подп.	Дата					
Директор		Кузьменко			02.2025	Основная часть проекта межевания территории. Графическая часть		Стадия	Лист	Листов
								П	1	2
						Чертеж межевания территории М 1:1000		000 "ГеоКадастр"		

1

2



Согласовано					
Инф. N'подл.	Подп. и дата	Взам. инф. N'			

Примечания:  
1. Система координат – МСК–61, 1 зона.  
2. Система высот – Балтийская, 1977 г.  
3. В соответствии с п. 11 ст. 1 Град. Кодекса РФ красные линии – линии, которые обозначают границы территорий общего пользования. Согласно п. 12 ст. 1 Град. Кодекса РФ территории общего пользования – территории, которыми беспрепятственно пользуется неограниченный круг лиц.

						25–001–ПМТ–ОС			
						Комплексное развитие незастроенной территории города Таганрога между улицами Транспортной, 2-я Советской, Калинина и Чехова			
Изм.	Кол.уч.	Лист	N док	Погр.	Дата	Основная часть проекта межевания территории. Графическая часть	Стадия	Лист	Листов
Директор		Кузьменко			02.2025		П	2	2
						Чертеж межевания территории М 1:1000	000 "ГеоKagacmp"		



Общество с ограниченной ответственностью  
**«ГеоКадастр»**

Российская Федерация, Ростовская область,  
347900, г. Таганрог, пер. Лермонтовский, 15 / ул. Фрунзе, 30  
тел. 8-989-513-35-50, 8-951-490-90-90

email: [geokadastr161@gmail.com](mailto:geokadastr161@gmail.com)

**ОГРН 1156154002443 ИНН/КПП  
6154139050/615401001**

Инициатор подготовки  
документации по планировке  
территории ООО СЗ «Единство»

Комплексное развитие незастроенной территории  
города Таганрога между улицами Транспортной,  
2-й Советской, Калинина и Чехова

Документация по планировке территории  
«Проект межевания территории»

Том 2  
**Материалы по обоснованию проекта межевания территории**

25-001-ПМТ-МО

г. Таганрог  
2025 г



Общество с ограниченной ответственностью  
**«ГеоКадастр»**

Российская Федерация, Ростовская область,  
347900, г. Таганрог, пер. Лермонтовский, 15 / ул. Фрунзе, 30  
тел. 8-989-513-35-50, 8-951-490-90-90

email: [geokadastr161@gmail.com](mailto:geokadastr161@gmail.com)

**ОГРН 1156154002443 ИНН/КПП  
6154139050/615401001**

Инициатор подготовки  
документации по планировке  
территории ООО СЗ «Единство»

Комплексное развитие незастроенной территории  
города Таганрога между улицами Транспортной,  
2-й Советской, Калинина и Чехова

Документация по планировке территории  
«Проект межевания территории»

Том 2

**Материалы по обоснованию проекта межевания территории**

25-001-ПМТ-МО

Директор



В.А. Кузьменко

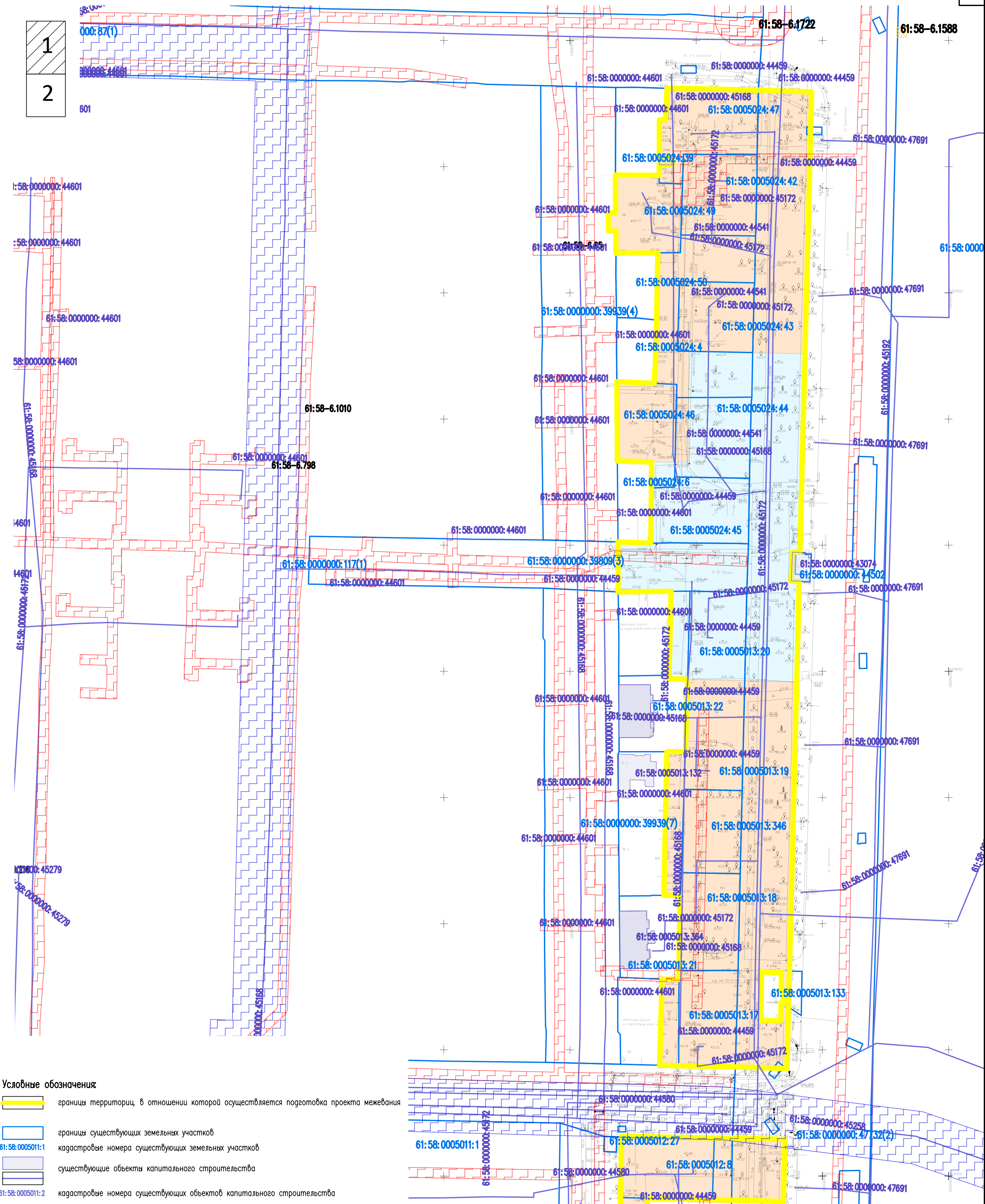
г. Таганрог  
2025 г.

**Состав документации по планировке территории.**

№ тома	Обозначения	Наименование	Примечание
1	2	3	4
		<b>Проект планировки территории</b>	СП
1	25-001-ППТ-ОС	Основная часть	
2	25-001-ППТ-МО	Материалы по обоснованию	
		<b>Проект межевания территории</b>	
1	25-001-ПМТ-ОС	Основная часть	
2	25-001-ПМТ-МО	Материалы по обоснованию	
		<b>Инженерные изыскания</b>	
	25-02-65-ИГДИ	Инженерно-геодезические изыскания	
	09/25-ИГИ-2025	Инженерно-геологические изыскания	
	ИЭИ-2025	Инженерно-экологические изыскания	

<b>№</b>	<b>Наименование документа</b>	<b>Масштаб</b>
<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>
<b>Документация по планировке территории. Проект межевания территории</b>		
<b>Том 1. Основная часть проекта межевания территории</b>		
<b>Текстовая часть</b>		
1	Введение. 1. Перечень и сведения об образуемых земельных участках в том числе возможные способы их образования 2. Перечень координат характерных точек образуемых земельных участков 3. Сведения о границах территории, применительно к которой осуществляется подготовка проекта межевания 4. Вид разрешенного использования образуемых земельных участков	-
<b>Графическая часть</b>		
1	Чертеж межевания территории	1:1000
<b>Том 2. Материалы по обоснованию проекта межевания территории</b>		
<b>Графическая часть</b>		
1	Чертеж материалов по обоснованию проекта межевания территории	1:1000





\_\_\_\_\_ границы территории, в отношении которой осуществляется подготовка проекта межевания

	границы существующих земельных участков
61:58:0005011:1	кадастровые номера существующих земельных участков

существующие объекты капитального строительства

61:58:0005011:2 кадастровые номера существующих объектов капитального строительства

 Границы публичных сервитутов, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации

Границы зон с особыми условиями использования территорий, установленные в соответствии с законодательством РФ:


 охранная зона объектов электроэнергетики

 охранная зона геодезического пу

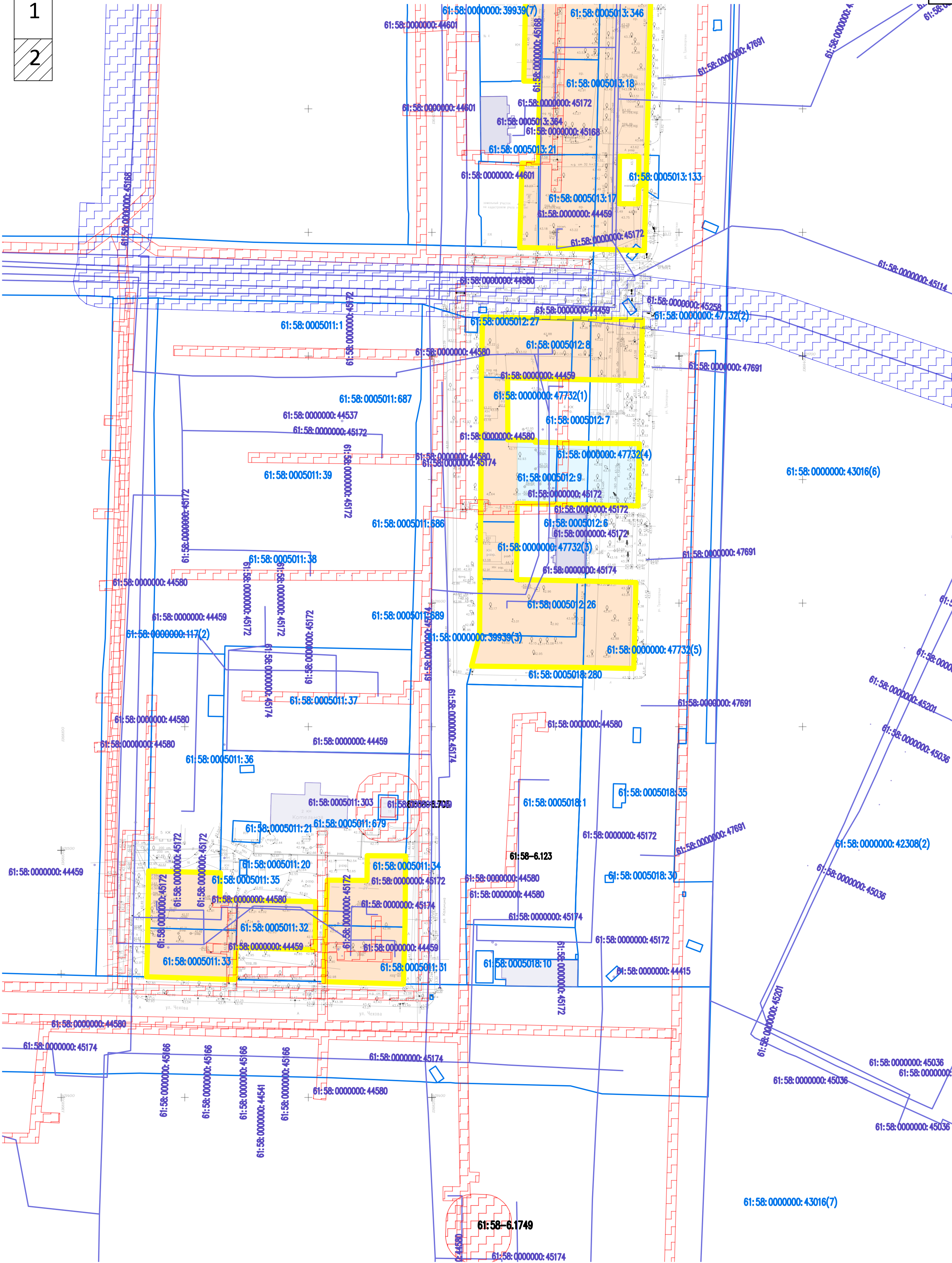
61:58–6.559 номер ЗОУИТ по сведениям ЕГРН

Примечания:

1. Система координат – МСК-61, зона
2. Система высот – Балтийская, 1977 г.
3. Информация об охранных и санитарно-защитных зонах объектов представлена в соответствии с действующими градостроительными регламентами муниципальных образований и нормативными документами РФ.
4. Границы публичных сервитутов, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации в границах подготовки проекта межевания отсутствуют.
5. Границы особо охраняемых природных территорий отсутствуют.
6. Границы территорий объектов культурного наследия, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, границы территорий выявленных объектов культурного наследия, отсутствуют.
7. Границы лесничеств, лесопарков, участков лесничеств, лесных кварталов, лесотаксационных выделов или частей лесотаксационных выделов, отсутствуют.

						25-001-ПМТ-МО			
						Комплексное развитие незастроенной территории города Таганрога между улицами Транспортной, 2-й Советской, Калинина и Чехова			
Изм.	Кодуч	Лист	N док	Подп.	Дата	Материалы по обоснованию проекта межевания территории . Графическая часть	Стадия	Лист	Листов
Директор	Кузьменко				02.2025		П	1	2
						Чертеж материалов по обоснованию проекта межевания территории. М 1:1000	000 "ГеоКадастр"		





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

						25-001-ПМТ-МО		
						Комплексное развитие незастроенной территории города Таганрога между улицами Транспортной, 2-й Советской, Калинина и Чехова		
Изм. Колуч. Лист N 001 Подп. Дата						Материалы по обоснованию проекта межевания территории. Графическая часть		
Директор Кузьменко 02.2025						Статья П	Лист 2	Листов 2
						Чертеж материалов по обоснованию проекта межевания территории. М 1:1000		
						000 "ГеоКадастр"		