



# ООО ГК «ТЕРРАФОРМ»

РФ, 350049, Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Аэродромная,  
д. 19, офис 27, ИНН 2308296298, e-mail: [a.terraform@yandex.ru](mailto:a.terraform@yandex.ru)

## ТЕРРАФОРМ

Регистрационный номер члена СРО: П-133-002308296298-1171 от 28.02.2025 г.  
Союз «Комплексное Объединение Проектировщиков»

### ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ (ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ И ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ)

#### ТОМ 2

#### Материалы по обоснованию проекта планировки территории

«Строительство распределительного газопровода среднего давления и ПРГ к  
хутору Верхнеадагум Крымского городского поселения Крымского района»

0818600004025000018-МК-ППТ

Изм.	№ док.	Подп.	Дата

г. Краснодар  
2025



# ТЕРРАФОРМ

Регистрационный номер члена СРО: П-133-002308296298-1171 от 28.02.2025 г.  
Союз «Комплексное Объединение Проектировщиков»

Заказчик: ОКС АМОКР

Подрядчик: ООО ГК «ТЕРРАФОРМ»

## ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ (ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ И ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ)

### ТОМ 2

#### Материалы по обоснованию проекта планировки территории

«Строительство распределительного газопровода среднего давления и ПРГ к хутору  
Верхнеадагум Крымского городского поселения Крымского района»

0818600004025000018-МК-ППТ

Генеральный директор

Азаров И.И.

ООО ГК «ТЕРРАФОРМ»

Краснодар, 2025

Содержание тома


Обозначение	Наименование	Примечание
0818600004025000018-МК-ППТ - С2	Содержание тома 2	
0818600004025000018-МК-ППТ - СГ	Состав градостроительной документации	
0818600004025000018-МК-ППТ - ПЗ 2	Материалы по обоснованию	

						0818600004025000018-МК-ППТ-С				
Изм.	Кол.уч	Лист	Подок	Подп.	Дата	Содержание тома		Стадия	Лист	Листов
Разработал		Киндеева			07.25			ППТ	1	1
Н.контроль		Бородулин			07.25			<div> «ТЕРРАФОРМ»</div>		
Проверил		Азаров			07.25					

СОСТАВ ПРОЕКТА

Проект планировки линейного объекта.


Номер тома	Обозначение	Наименование	Примечание
1	0818600004025000018-МК-ППТ	Основная часть проекта планировки территории	
2	0818600004025000018-МК-ППТ	Материалы по обоснованию проекта планировки территории	
3	0818600004025000018-МК-ППТ	Основная часть проекта межевания территории	
4	0818600004025000018-МК-ППТ	Материалы по обоснованию проекта межевания территории	
5	Приложение	Отчёт по инженерным изысканиям	

						0818600004025000018-МК-ППТ-СП			
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подп.	Дата				
Разработал	Киндеева				07.25	Состав проектной документации	Стадия	Лист	Листов
Н.контроль	Бородулин				07.25		ППТ	1	1
							 «ТЕРРАФОРМ»		
Проверил	Азаров				07.25				




## Оглавление

Содержание тома .....	2
СОСТАВ ПРОЕКТА .....	3
Оглавление .....	4
Раздел 3. Материалы по обоснованию проекта планировки территории. Графическая часть. ....	6
0818600004025000018-МК-ППТ-лист 2 Схема расположения элемента планировочной структуры М 1:25000 .....	7
0818600004025000018-МК-ППТ-лист 3 Схема использования территории в период подготовки проекта планировки. М 1:2000 .....	8
0818600004025000018-МК-ППТ-лист 4 Схема границ территорий объектов культурного наследия. Схема границ зон с особыми условиями использования территории, особо охраняемых природных территорий, лесничеств. М 1:2000 .....	9
0818600004025000018-МК-ППТ-лист 5 Схема границ территорий, подверженных риску возникновения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера. М 1:2000	10
0818600004025000018-МК-ППТ-лист 6 Схема конструктивных и планировочных решений. М 1:2000 .....	11
Раздел 4. Материалы по обоснованию проекта планировки территории. Пояснительная записка .....	12
1 Общая часть .....	12
1.1 Обоснование целесообразности и возможности разработки проекта планировки .....	12
1.2 Исходно – разрешительная документация .....	12
2 Описание природно-климатических условий территории, в отношении которой разрабатывается проект планировки территории .....	13
3 Обоснование определения границ зон планируемого размещения линейных объектов .	15
4 Обоснование определения границ зон планируемого размещения линейных объектов, подлежащих реконструкции в связи с изменением их местоположения. ....	15
5 Обоснование определения предельных параметров застройки территории в границах зон планируемого размещения объектов капитального строительства, проектируемых в составе линейных объектов .....	16
6 Ведомость пересечений границ зон планируемого размещения линейного объекта с сохраняемыми объектами капитального строительства (здание, строение, сооружение, объект, строительство которого не завершено), существующими и строящимися на момент подготовки проекта планировки территории .....	16
7 Ведомость пересечений границ зон планируемого размещения линейного объекта с объектами капитального строительства, строительство которых запланировано в соответствии с ранее утвержденной документацией по планировке территории. ....	17

						0818600004025000018-МК-ППТ-ПЗ-2			
Изм.	Кол.уч	Лист	Подок	Подп.	Дата	<div style="text-align: center;"> Пояснительная записка  Материалы по обоснованию </div>			
Разработал	Киндеева				07.25				
Н.контроль	Бородулин				07.25				
Проверил	Азаров				07.25				
						Стадия	Лист	Листов	
						ППТ	1	40	
						 «ТЕРРАФОРМ»			

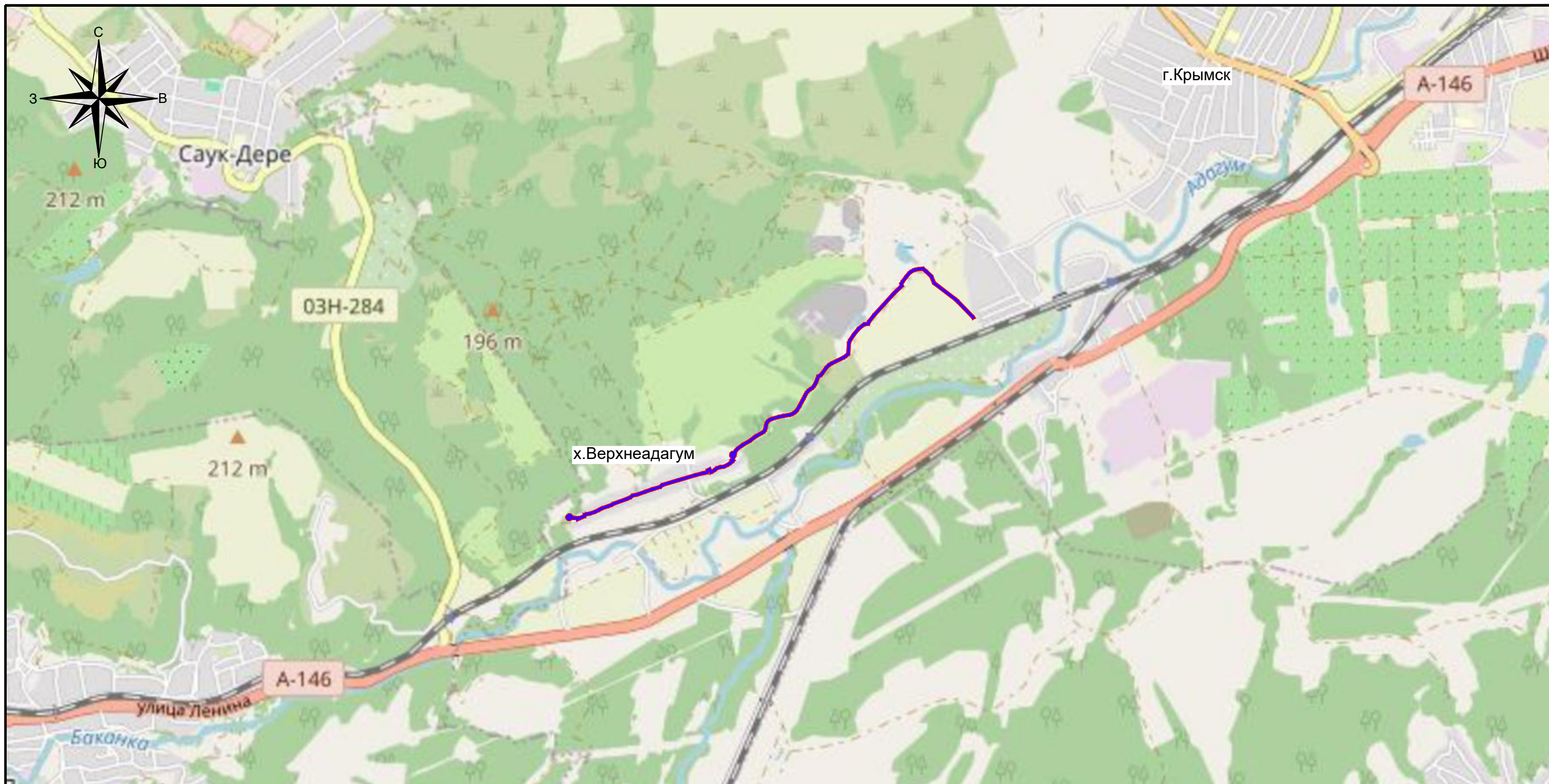
8 Ведомость пересечений границ зон планируемого размещения линейного объекта с водными объектами (в том числе с водотоками, водоемами, болотами и т.д.).....	17
9 Вертикальная планировка территории, инженерная подготовка и инженерная защита территории .....	17
9.1 Инженерная подготовка .....	17
9.2 Вертикальная планировка .....	18
9.3 Инженерная защита территории.....	18
10 Организация улично-дорожной сети и движения транспорта .....	18
11 Сведения о границах территорий объектов культурного наследия.....	19
12. Программа и задание на проведение инженерных изысканий, используемые при подготовке проекта планировки территории.....	19
13 Исходные данные, используемые при подготовке проекта планировки территории .....	20

						0818600004025000018-МК-ППТ-ПЗ-2					
Изм.	Кол.уч	Лист	Подок	Подп.	Дата	Пояснительная записка Материалы по обоснованию			Стадия	Лист	Листов
Разработал	Киндеева			07.25	ППТ				2	40	
Н.контроль	Бородулин			07.25	 «ТЕРРАФОРМ»						
Проверил	Азаров			07.25							

Раздел 3. Материалы по обоснованию проекта планировки территории. Графическая часть.

						0818600004025000018-МК-ППТ-ПЗ-2	Лист
							3
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата		

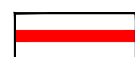




#### Условные обозначения



граница населенного пункта



граница территории, в отношении которой осуществляется подготовка  
схемы расположения элементов планировочной структуры



граница зон планируемого размещения линейного объекта (газопровода)

Примечание:  
Зоны планируемого размещения линейных объектов, подлежащих реконструкции в связи с  
изменением их местоположения, отсутствуют.

						0818600004025000018-МК-ППТ		
						Проект планировки территории и проект межевания территории для размещения объекта «Строительство распределительного газопровода среднего давления и ПРГ к хутору Верхнеадагум Крымского городского поселения Крымского района»		
Изм.	Кол. уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата			
						Материалы по обоснованию проекта планировки территории. Графическая часть		
Исполнитель	Киндеева				07.25	стадия	лист	листов
						ПМТ	2	
Н.контроль	Бородулин				07.25	Схема расположения элемента планировочной структуры (линейного объекта). М 1:25000		
Директор	Азаров				07.25			

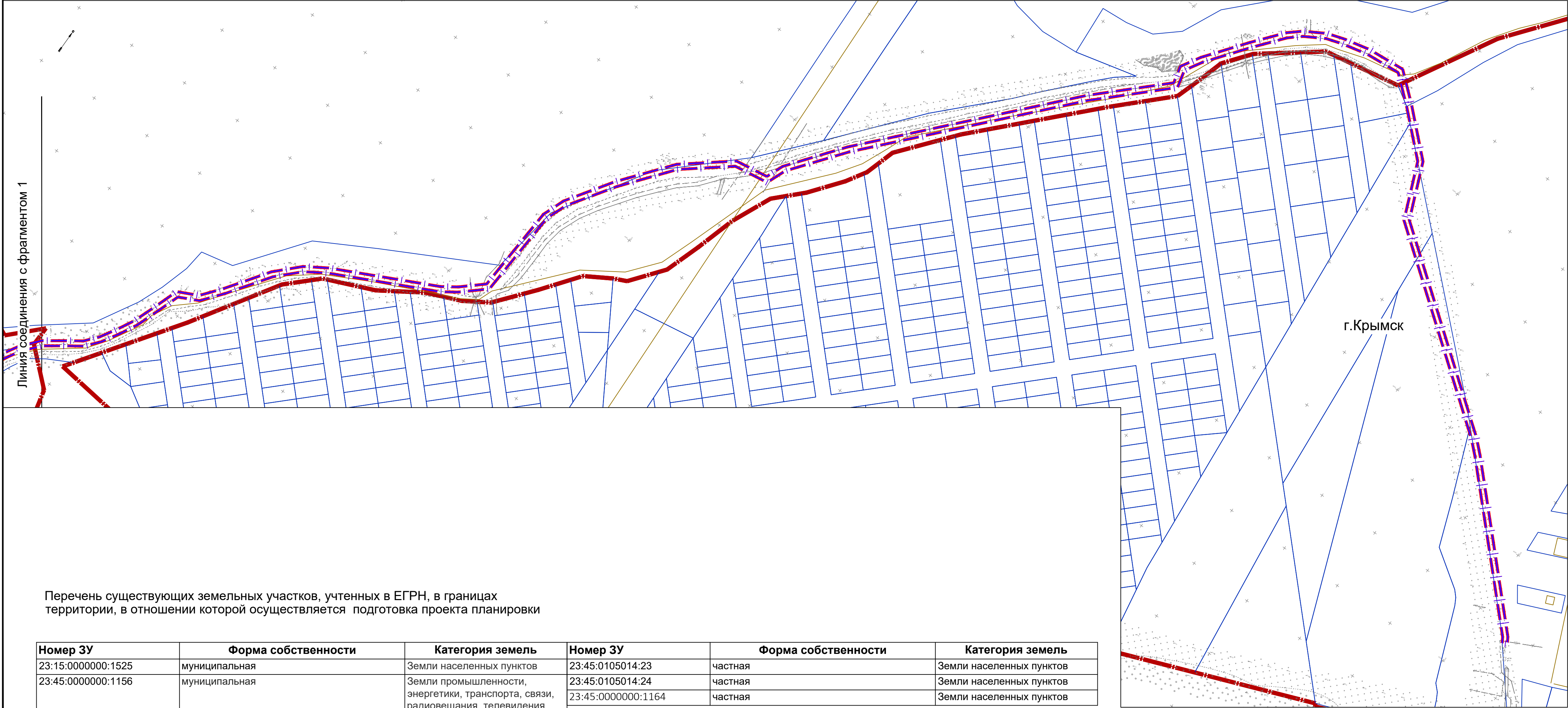




Фрагмент 1



Фрагмент 2



Условные обозначения

- граница населенного пункта
- граница территории, в отношении которой осуществляется подготовка проекта планировки
- граница зон планируемого размещения линейного объекта (газопровода высокого давления)
- граница существующих земельных участков, учтенные в ЕГРН
- контур существующих сохраняемых объектов капитального строительства учтенных в ЕГРН
- контур существующих сохраняемых объектов капитального строительства согласно топосъемки

Существующие линейные объекты не подлежащие реконструкции

- водопровод
- газопровод низкого давления
- сети связи
- высоковольтные линии электрообеспечения 10 кВ
- железнодорожные пути

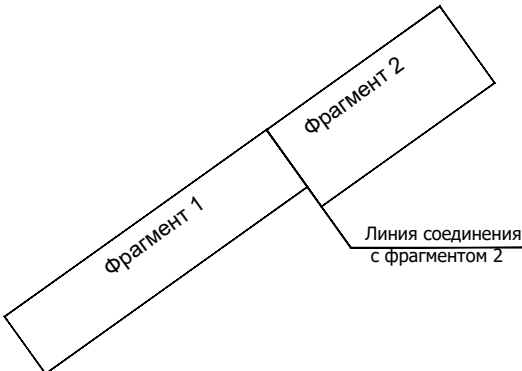
Примечания:

- Территория, применительно к которой подготавливается проект межевания территории, расположена в Краснодарском крае, Крымском районе, Крымском городском поселении, Нижнебаканском сельском округе, в хуторе Верхнеадагуме.
- Контуры существующих объектов капитального строительства, подлежащих сносу и (или) демонтажу отсутствуют.
- Данным проектом не предусматривается изъятие для государственных или муниципальных нужд.
- Границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства, установленные ранее утвержденной документацией по планировке территории, отсутствуют.

Перечень существующих земельных участков, учтенных в ЕГРН, в границах территории, в отношении которой осуществляется подготовка проекта планировки

Номер ЗУ	Форма собственности	Категория земель	Номер ЗУ	Форма собственности	Категория земель
23:15:0000000:1525	муниципальная	Земли населенных пунктов	23:45:0105014:23	частная	Земли населенных пунктов
23:45:0000000:1156	муниципальная	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	23:45:0105014:24	частная	Земли населенных пунктов
			23:45:0000000:1164	частная	Земли населенных пунктов

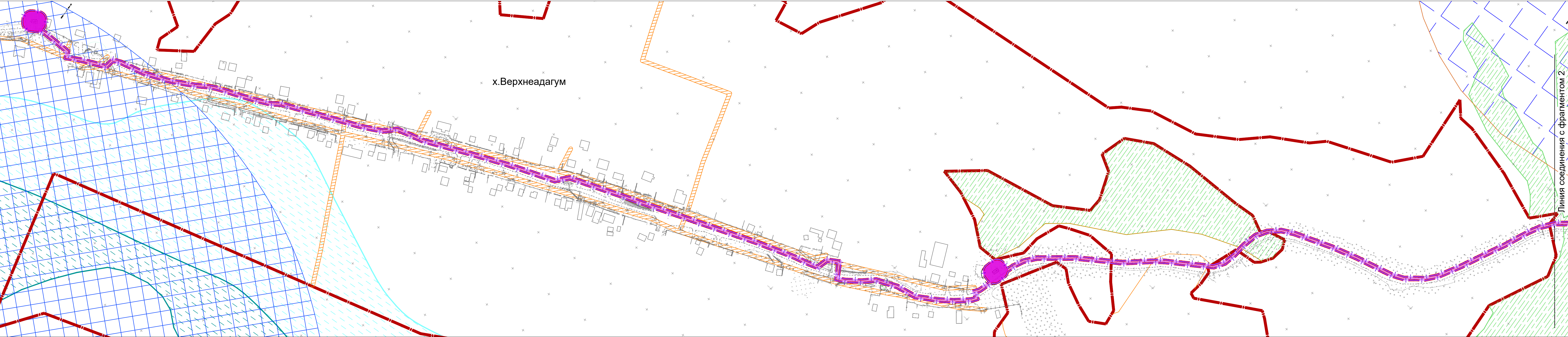
Компоновочная схема



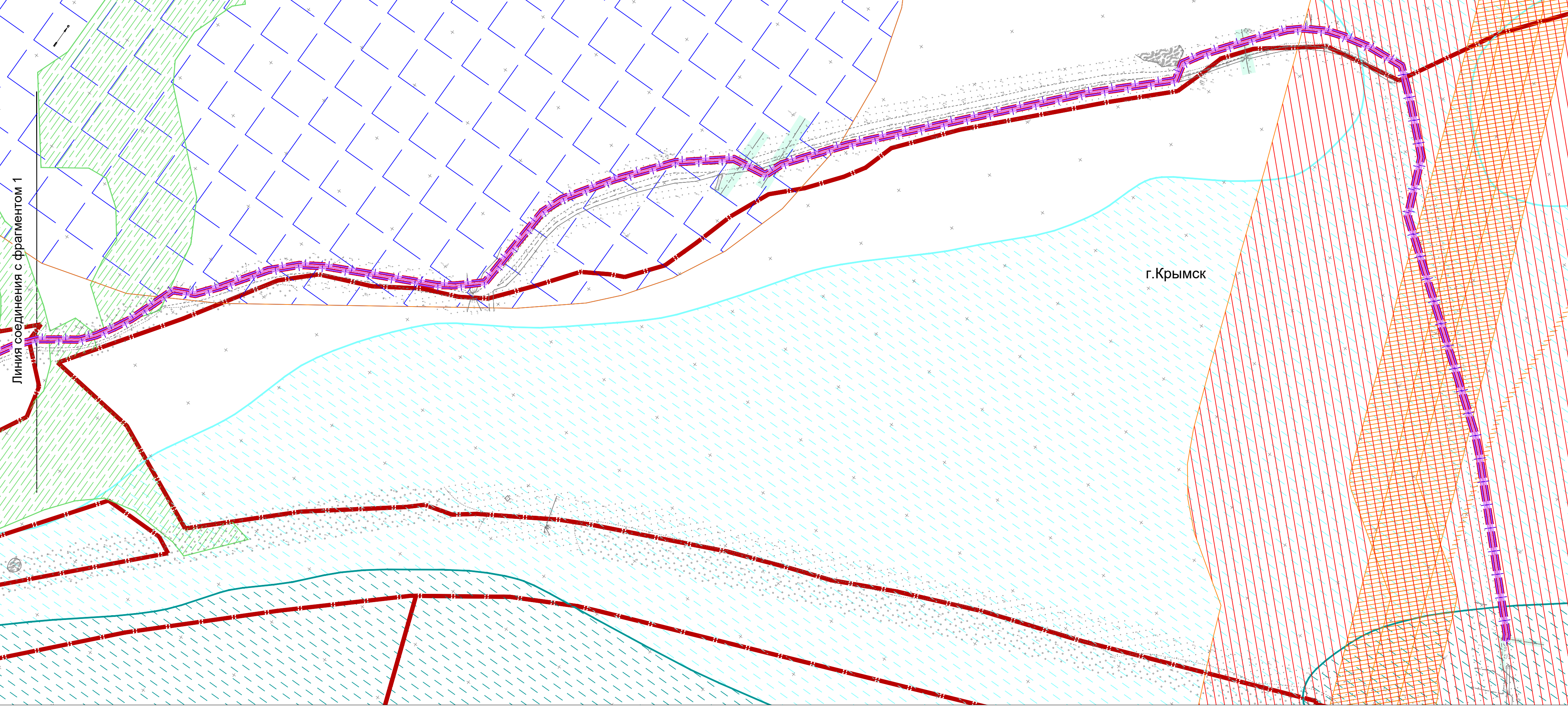
0818600004025000018-МК-ППТ					
Проект планировки территории и проект межевания территории для размещения объекта «Строительство распределительного газопровода среднего давления и ПРП к хутору Верхнеадагум Крымского городского поселения Крымского района»					
Имен.	Кол. л.	Лист	№ док.	Подпись	Дата
Исполнитель	Хиндеева				07.25
Н.контроль	Бородулин				07.25
Директор	Азаров				07.25
Материалы по обоснованию проекта планировки территории. Графическая часть				стадия	лист
Схема использования территории в период подготовки проекта планировки. М 1:2000				ППТ	3
ПРОЕКТИРОВАТЕЛЬСКАЯ КОМПАНИЯ				ТЕРРАФОРМ	



Фрагмент 1



Фрагмент 2



- Условные обозначения**
- граница населенного пункта
  - граница территории, в отношении которой осуществляется подготовка проекта планировки
  - граница зон планируемого размещения линейного объекта (газопровода высокого давления)
  - проектируемый газопровод высокого давления
  - пректируемый ШГРП
- Границы зон с особыми условиями использования территорий, установленные в соответствии с законодательством Российской Федерации
- граница санитарно-защитной зоны предприятий, сооружений и иных объектов
  - охранный зона объектов инженерной инфраструктуры согласно сведениям ЕГРН
  - зона минимальных расстояний до магистральных или промышленных трубопроводов (газопроводов, нефтепроводов и нефтепродуктопроводов, аммиакопроводов) - зона минимальных расстояний до магистрального газопровода Анастасиевская - Новороссийск
  - граница охранных зон существующих инженерных сетей и сооружений
  - зоны подтопления территории г. Крымск, х. Верхнеадагум Крымского городского поселения Крымского района Краснодарского края при половодьях и паводках р. Адагум, р. Неберджайка, р. Баканка 1% обеспеченности
  - зоны затопления территории г. Крымск, х. Верхнеадагум Крымского городского поселения Крымского района Краснодарского края при половодьях и паводках р. Адагум, р. Неберджайка, р. Баканка 1% обеспеченности
  - граница Крымского лесничества в Краснодарском крае
- Границы зон с особыми условиями использования территорий, подлежащие установлению в связи с размещением линейного объекта
- охранный зона проектируемого газопровода высокого давления
  - охранный зона проектируемого ШГРП
- Границы территорий культурного наследия, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации
- охранный зона памятника культурного наследия - селище "Баканка 1" эпоха раннего средневековья (согласно сведениям документов территориального планирования)

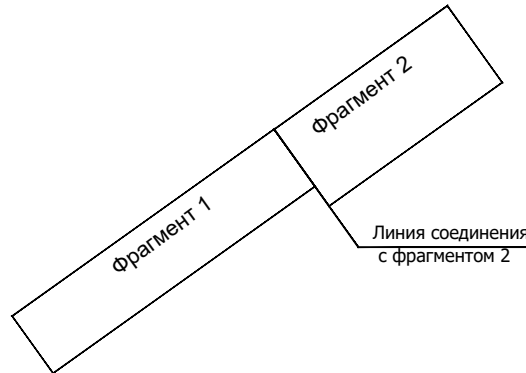
Примечания:

- Зоны планируемого размещения линейных объектов, подлежащих реконструкции в связи с изменением их местоположения из зон планируемого размещения линейного объекта (газопровода высокого давления), отсутствуют.
- В соответствии со сведениями ГИСОГД территория, в отношении которой осуществляется подготовка проекта планировки расположена в границах:
  - седьмой подзоны приаэродромной территории аэродрома совместного базирования Анапа (Витязево) (приказ первого заместителя Министра Обороны РФ от 29.07.2019 № 645);
  - приаэродромной территории аэродрома Крымск
  - электросетевого хозяйства;
  - зоны затопления территории г. Крымск, х. Верхнеадагум Крымского городского

- поселения Крымского района Краснодарского края при половодьях и паводках р. Адагум, р. Неберджайка, р. Баканка 1% обеспеченности;
- зоны подтопления территории г. Крымск, х. Верхнеадагум Крымского городского поселения Крымского района Краснодарского края при половодьях и паводках р. Адагум, р. Неберджайка, р. Баканка 1% обеспеченности.
- Границы особо охраняемых природных территорий - отсутствуют.
  - Границы зон с особыми условиями использования территорий, подлежащие изменению в связи с размещением линейных объектов - отсутствуют.
  - Границы зон планируемого размещения линейных объектов, подлежащих реконструкции в связи с изменением их местоположения - отсутствуют.
  - Границы зон с особыми условиями использования территорий, подлежащие установлению, изменению в связи с размещением линейных объектов, подлежащих реконструкции в связи с их переносом из зон планируемого

размещения линейных объектов либо в границах зон планируемого размещения линейных объектов - отсутствуют.

Компоновочная схема



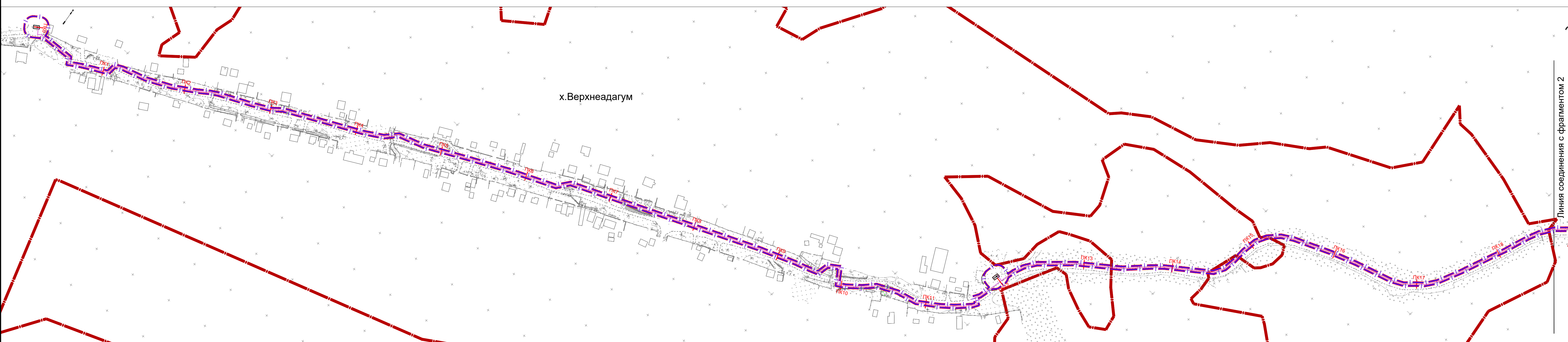
						0818600004025000018-МК-ППТ		
						Проект планировки территории и проект межевания территории для размещения объекта «Строительство распределительного газопровода среднего давления и ПРГ к хутору Верхнеадагум Крымского городского поселения Крымского района»		
Изм.	Кол. вч	Лист	№ док	Подпись	Дата	Материалы по обоснованию проекта планировки территории. Графическая часть	стадия	лист
Исполнитель	Киндеева				07.25		ППТ	4
Н.контроль	Бородин				07.25	Смена границ территорий объектов культурного наследия. Схема границ зон с особыми условиями использования территорий, особо охраняемых природных территорий, лесничества. М 1:2000		
Директор	Азаров				07.25			



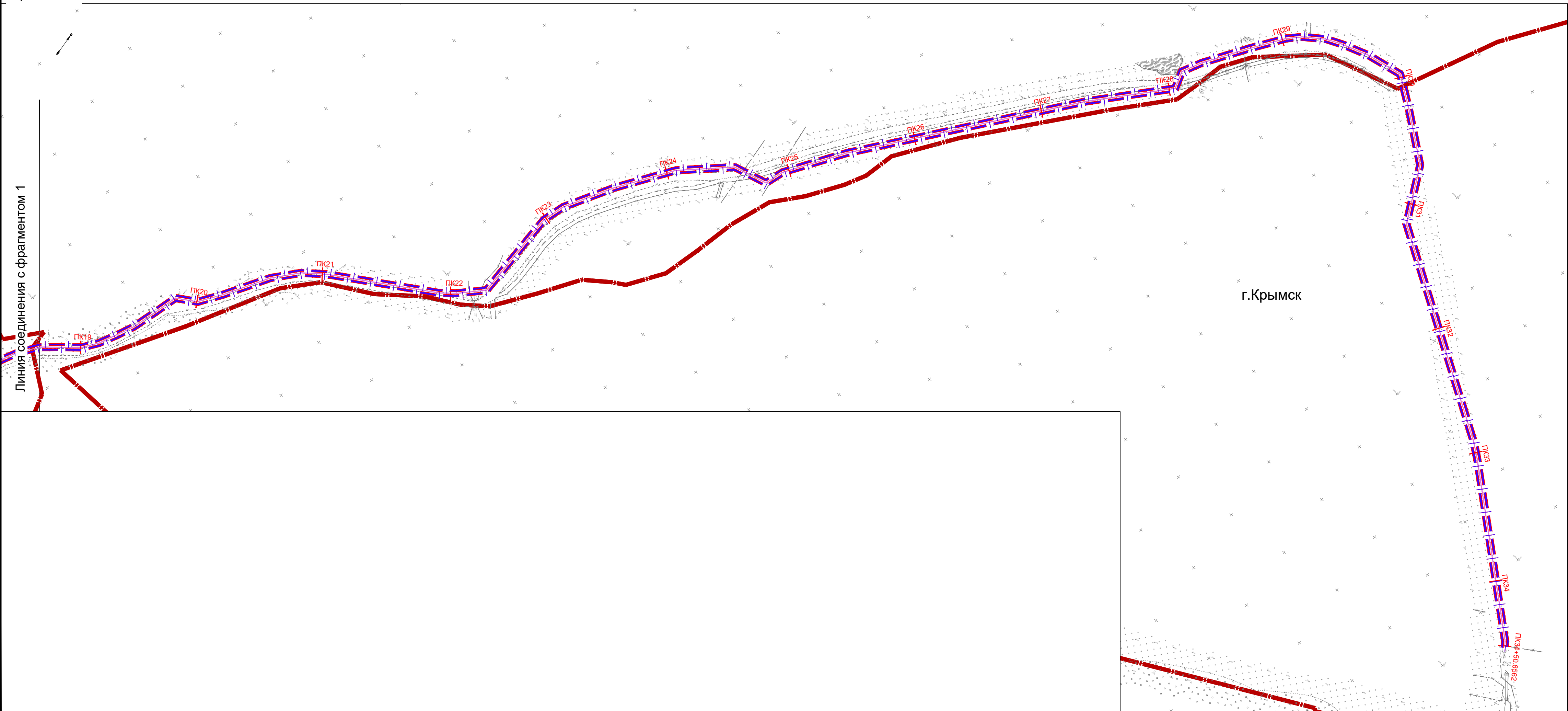




Фрагмент 1

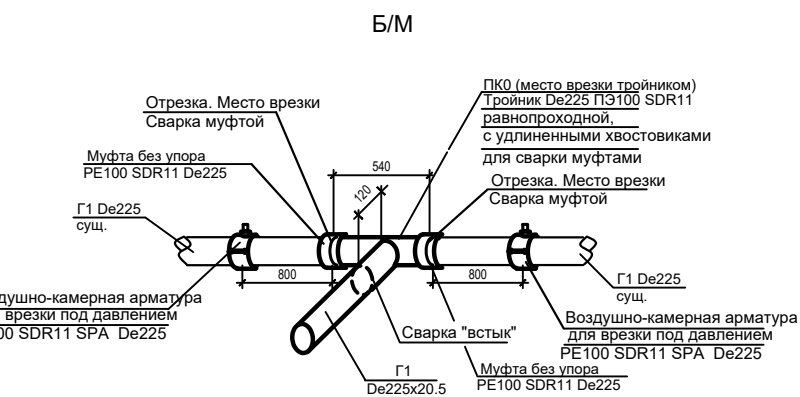


## Фрагмент 2








## Конструктивные решения

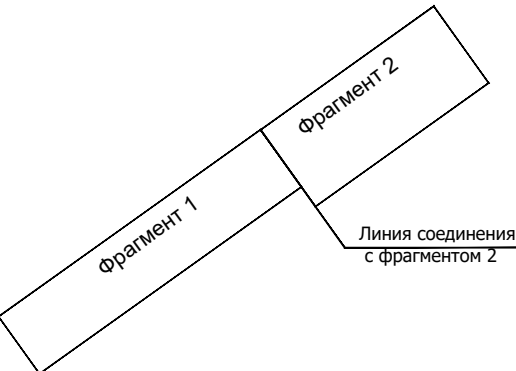
## Газоснабжение






### Условные обозначения

- |                                                                                       |                                                                                       |
|---------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
|  | граница населенного пункта                                                            |
|  | граница территории, в отношении которой осуществляется подготовка проекта планировки  |
|  | граница зон планируемого размещения линейного объекта (газопровода высокого давления) |
|  | пректируемый ШГРП                                                                     |
|  | ось планируемой сети газопровода высокого давления, с нанесением пикетажа             |

## Компоновочная схема



						0818600004025000018-МК-ППТ			
						Проект планировки территории и проект межевания территории для размещения объекта «Строительство распределительного газопровода среднего давления и ППГ к хутору Верхнедауду Крымского городского поселения Крымского района»			
Изм.	Кол. чл.	Лист	Фед.	Подпись	Дата	Материалы по обоснованию проекта планировки территории. Графическая часть	стадия ППТ	лист 6	листов
Исполнитель	Киндеева				07.25				
Н.Контроль Директор	Бородин				07.25	Схема конструктивных и планировочных решений. М 1:2000		ТЕРРАФОРМ ПРОЕКТИРОВАТЕЛЬСКАЯ КОМПАНИЯ	



## Раздел 4. Материалы по обоснованию проекта планировки территории. Пояснительная записка

### 1 Общая часть

#### 1.1 Обоснование целесообразности и возможности разработки проекта планировки

Проект планировки территории на объекте: «Строительство распределительного газопровода среднего давления и ПРГ к хутору Верхнеадагум Крымского городского поселения Крымского района», расположенного в Краснодарском крае, Крымском районе, Крымском городском поселении, городе Крымске и хуторе Верхнеадагуме, разработана ООО ГК «ТЕРРАФОРМ» город Краснодар. Подготовка документации по планировке территории осуществляется в целях обеспечения устойчивого развития территорий, установления границ земельных участков, предназначенных для строительства и размещения линейных объектов.

Целью данной работы является определение на предпроектной стадии планировочных решений, возможных вариантов формирования строительства с целью принятия для дальнейшей разработки оптимальных решений, а также возможности согласования планируемых решений с соответствующими архитектурными, инженерными и природоохранными службами.

Настоящий проект разработан в соответствии с требованиями действующих нормативных актов РФ и Краснодарского края, с учетом действующих нормативов, инструкций, стандартов в области разработки градостроительной документации.

#### 1.2 Исходно – разрешительная документация

Проект планировки территории для реконструкции линейного объекта – мелиоративной системы, разработан в соответствии со следующей нормативно-правовой документацией:

1. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 N 136-ФЗ.
2. Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 года № 190-ФЗ.
3. Лесной кодекс Российской Федерации от 04.12.2006 года № 200-ФЗ;
4. Федеральный закон от 18.06.2001 № 78-ФЗ «О Землеустройстве».
5. Федеральный закон от 10.01.2002 № 7-ФЗ «Об охране окружающей среды».
6. Федеральный закон от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности».
7. Постановление Правительства РФ от 20.11.2000 г. №878 «Об утверждении правил охраны газораспределительных сетей».
8. Постановление Правительства РФ от 31.03.2017 №402 «Об утверждении Правил выполнения инженерных изысканий, необходимых для подготовки документации по планировке территории, перечня видов инженерных изысканий, необходимых для подготовки документации по планировке территории, и о внесении изменений в постановление Правительства Российской Федерации от 19 января 2006 года № 20».
9. Постановление Правительства РФ от 12.05.2017 № 564 «Положение о составе и содержании проектов планировки территории, предусматривающих размещение одного или нескольких линейных объектов».

						0818600004025000018-МК-ППТ-ПЗ-2	Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	Подок	Подп.	Дата		9

10. Приказ Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 25 апреля 2017 № 740/пр.

11. СП 42.13330.2016 «Градостроительство, планировка и застройка городских и сельских поселений», актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*».

12. Градостроительный кодекс Краснодарского края от 21 июля 2008 года № 1540-КЗ ст.32.

13. Закон Краснодарского края «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации, расположенных на территории Краснодарского края).

14. «Нормативы градостроительного проектирования Краснодарского края», утверждены приказом департамента по архитектуре и градостроительству Краснодарского края от 16.04.2015г. №78.

15. Генеральный план Крымского городского поселения Крымского района, утвержденный решением Совета Крымского городского поселения от 23.11.2010 №92 (в редакции 19.03.2024 года №940).

16. Правила землепользования и застройки Крымского городского поселения Крымского района от 10.11.2011г. №144 (в редакции от 24.12.2025 г. №577).

Основанием для разработки проекта планировки территории, предусматривающего размещение линейного объекта, является постановление Администрации муниципального образования Крымский район от 30.07.2025 №1902 «О подготовке документации по планировке территории (проекта планировки территории и проекта межевания «Строительство распределительного газопровода среднего давления и ПРГ к хутору Верхнеадагум Крымского городского поселения Крымского района», расположенного в Краснодарском крае, Крымском районе, Крымском городском поселении, городе Крымске и хуторе Верхнеадагуме.

При разработке настоящей документации использованы:

- техническое задание;
- сведения, содержащиеся в государственной информационной системе обеспечения градостроительной деятельности муниципального образования Крымский район (далее – сведения ГИСОГД);
- сведения, содержащиеся в письме управления государственной охраны объектов культурного наследия администрации Краснодарского края от 06.05.2025 г. №78-14-7289/25;
- топосъёмка, предоставленная заказчиком;
- сведения государственного кадастра недвижимости, выданные филиалом ФГБУ «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Краснодарскому краю.

## **2 Описание природно-климатических условий территории, в отношении которой разрабатывается проект планировки территории**

Согласно климатическому районированию по СП 131.13330.2020 (Актуализированная редакция СНиП 23-01-99) г.Крымск относится к III району и подрайону III Б, для которого

						0818600004025000018-МК-ППТ-ПЗ-2	Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	Подок	Подп.	Дата		10



- снеговой район II, расчетное значения веса снегового покрова земли 1,2 кПа (СНKK 20-303-2002);

- расчетная температура наиболее холодной пятидневки – «минус» 21°C;

Для данного района промерзание грунтов составляет 0,8 м (в соответствии с п. 5.5 СП 22.13330.2016 (Актуализированная редакция СНиП 2.02.01-83)).

Зона влажности 3 (сухая) – СП 131.13330.2018 (Актуализированная редакция СНиП 23-01-99).

### **3 Обоснование определения границ зон планируемого размещения линейных объектов**

Граница подготовки проекта планировки территории принимается по внешним границам максимально удаленным от планируемого маршрута прохождения линейного объекта: «Строительство распределительного газопровода среднего давления и ПРГ к хутору Верхнеадагум Крымского городского поселения Крымского района», зоны с особыми условиями использования территорий (охранной зоне газопровода и охранной зоны ШГРП), которые определены согласно постановлению правительства Российской Федерации от 20.11.2000 г. №878 «Об утверждении правил охраны газораспределительных сетей» и подлежат установлению с указанием границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства, входящих в состав линейных объектов осуществляется в соответствии с системой координат МСК-23, используемой для ведения государственного кадастра недвижимости.

Длина общей сети газопроводов в границах участка производства работ составила – 3451 м. Размещение трассы и пикеты представлены в разделе 3 «Материалы по обоснованию проекта планировки территории. Графическая часть» лист 6 «Схема конструктивных и планировочных решений».

Категория, протяженность, проектная мощность, пропускная способность, диаметр газопровода могут уточняться на следующей стадии архитектурно-строительном проектировании.

Места размещения объектов капитального строительства, проектируемых в составе линейного объекта, подлежат уточнению при архитектурно-строительном проектировании, но не могут выходить за границы зон планируемого размещения таких объектов, установленных проектом планировки территории.

### **4 Обоснование определения границ зон планируемого размещения линейных объектов, подлежащих реконструкции в связи с изменением их местоположения.**

Линейные объекты, подлежащие реконструкции в связи с изменением их местоположения, отсутствуют, в связи с тем, что при пересечении с подземными и надземными инженерными коммуникациями расстояния по вертикали и горизонтали выдержаны в соответствии с требованиями СП 42.13330.2016 "Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений".

Следовательно, существующие инженерные сети не препятствуют прокладке проектируемых автомобильной дороги, сетей инженерно-технического обеспечения и не требуется реконструкция существующих сетей.

						0818600004025000018-МК-ППТ-ПЗ-2	Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	Нодок	Подп.	Дата		12

## 5 Обоснование определения предельных параметров застройки территории в границах зон планируемого размещения объектов капитального строительства, проектируемых в составе линейных объектов

Согласно пп.В п.2 раздела I «Общие положения» постановления правительства Российской Федерации от 16.02.2008г. №87 «О составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию» линейные объекты являются объектами капитального строительства.

Согласно части 4 ст.36 Градостроительного кодекса РФ действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки, предназначенные для размещения линейных объектов и (или) занятые линейными объектами.

## 6 Ведомость пересечений границ зон планируемого размещения линейного объекта с сохраняемыми объектами капитального строительства (здание, строение, сооружение, объект, строительство которого не завершено), существующими и строящимися на момент подготовки проекта планировки территории.

Документацией по планировке территории (проект планировки территории и проект межевания территории) по объекту «Строительство распределительного газопровода среднего давления и ПРГ к хутору Верхнеадагум Крымского городского поселения Крымского района» предусматривается пересечение границ зон планируемого размещения линейного объекта с сохраняемыми объектами капитального строительства (здание, строение, сооружение, объект, строительство которого не завершено) (далее - ОКС), существующими и строящимися на момент подготовки проекта планировки территории.

## Ведомость пересечения реконструируемого линейного объекта с сохраняемыми объектами капитального строительства

Таблица 2

ОКС (сооружение) с к/н 23:45:0000000:1141		
№ точки	X	Y
1	461002.43	1295751.51
2	461005.18	1295755.96
-	-	-
3	461077.61	1295889.66
4	461087.76	1295895.89
-	-	-
5	461100.75	1295901.41
6	461107.73	1295903.83
7	461117.34	1295907.84
-	-	-
8	461199.59	1296002.52
9	461202.27	1296006.98
-	-	-
10	461256.12	1296089.72
11	461259.42	1296094.35
-	-	-

12	461362.68	1296237.90
13	461373.32	1296278.04
-	-	-
14	461382.64	1296291.38
15	461387.34	1296296.28
16	461414.05	1296315.89
17	461436.30	1296329.13
-	-	-
18	462033.74	1296825.72
19	462038.88	1296827.78
20	462095.97	1296881.58
21	462109.27	1296894.63
-	-	-
22	462168.78	1296952.30
23	462189.37	1296970.98
24	462198.09	1296974.87
-	-	-
25	462229.92	1296989.35

						0818600004025000018-МК-ППТ-ПЗ-2	Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата		13

26	462237.37	1296993.78
27	462241.01	1296997.90
-	-	-
28	462299.37	1297109.21
29	462299.77	1297111.38

30	462301.26	1297113.15
<b>ОКС (сооружение) с к/н 23:15:0000000:1466</b>		
<b>№ точки</b>	<b>X</b>	<b>Y</b>
31	461947.40	1296754.82
32	461951.42	1296754.68

**7 Ведомость пересечений границ зон планируемого размещения линейного объекта с объектами капитального строительства, строительство которых запланировано в соответствии с ранее утвержденной документацией по планировке территории.**

Согласно сведениям ГИСОГД граница территории, в отношении которой осуществляется подготовка проекта планировки, пересекает территорию, в отношении которой:

- постановлением администрации муниципального образования Крымский район от 18 ноября 2024 г. № 3050 «Об утверждении документации по планировке территории по формированию земельных участков для строительства индивидуальных жилых домов по адресу: Краснодарский край, Крымский район, хут. Верхнеадагум ул. Баканская» ранее утверждена документация по планировке территории;
- постановление администрации муниципального образования Крымский район от 21 ноября 2024 г. № 3056 «О подготовки документации по планировке территории (проекту планировки территории) «Индивидуальное жилищное строительство по адресу: Краснодарский край, Крымский район, хут. Верхнеадагум ул. Баканская, ЗУЗ» принято решение о разработке документации по планировке территории.

**8 Ведомость пересечений границ зон планируемого размещения линейного объекта с водными объектами (в том числе с водотоками, водоемами, болотами и т.д.).**

Проектной документацией по объекту «Строительство распределительного газопровода среднего давления и ПРГ к хутору Верхнеадагум Крымского городского поселения Крымского района», пересечение границ зон планируемого размещения линейного объекта с водными объектами (в том числе с водотоками, водоемами, болотами и т.д.) не предусмотрено.

**9 Вертикальная планировка территории, инженерная подготовка и инженерная защита территории**

**9.1 Инженерная подготовка**

Инженерная подготовка территории на стадии проекта планировки – это комплекс инженерных мероприятий по обеспечению пригодности территорий для различных видов строительства и создание оптимальных санитарно-гигиенических и микроклиматических условий для жизни населения.

К основным вопросам инженерной подготовки территории относятся: вертикальная планировка и организация поверхностного стока, защита территорий от затопления и

						0818600004025000018-МК-ППТ-ПЗ-2	Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата		14

подтопления, противоэрозионные мероприятия, понижение уровня грунтовых вод, защита от дефляции.

## 9.2 Вертикальная планировка

Схема вертикальной планировки территории, инженерной подготовки и инженерной защиты территории выполняется в случаях, установленных федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере строительства, архитектуры, градостроительства.

Согласно приказу Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 25 апреля 2017 года №740/пр подготовка схемы вертикальной планировки территории, инженерной подготовки и инженерной защиты территории в составе проекта планировки территории, разрабатываемого в отношении объекта «Строительство распределительного газопровода среднего давления и ПРГ к хутору Верхнеадагум Крымского городского поселения Крымского района»- не требуется.

## 9.3 Инженерная защита территории

При проектировании инженерной защиты территории от затопления и подтопления надлежит разрабатывать комплекс мероприятий, обеспечивающих предотвращение затопления и подтопления территорий в зависимости от требований их функционального использования и охраны природной среды или устранение отрицательных воздействий затопления и подтопления.

Система инженерной защиты от подтопления должна быть территориально единой, объединяющей все локальные системы отдельных участков и объектов. При этом она должна быть увязана с генеральными планами и территориальными комплексными схемами градостроительного планирования.

Инженерная защита территории от затопления и подтопления должна быть направлена на предотвращение или уменьшение хозяйственного, социального и экологического ущерба, который определяется снижением количества и качества продукции различных отраслей хозяйственной деятельности, ухудшением гигиенических и медико-санитарных условий жизни населения, затратами на восстановление надежности объектов на затопляемых и подтопленных территориях.

## 10 Организация улично-дорожной сети и движения транспорта

В соответствии с Постановлением Правительства РФ № 564 от 12.05.2017 «Об утверждении положения о составе и содержании проектов планировки территории, предусматривающих размещение одного или нескольких линейных объектов» схема организации улично-дорожной сети и движения транспорта выполняется в случае подготовки проекта планировки территории, предусматривающего размещение автомобильных дорог и (или) железнодорожного транспорта. Подготовка данной схемы в составе проекта планировки территории, разрабатываемого в отношении объекта «Строительство распределительного газопровода среднего давления и ПРГ к хутору Верхнеадагум Крымского городского поселения Крымского района»- не требуется.

						0818600004025000018-МК-ППТ-ПЗ-2	Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	Подок	Подп.	Дата		15

## 11 Сведения о границах территорий объектов культурного наследия

Границах территории, в отношении которой осуществляется подготовка проекта планировки, расположена в охранной зоне памятника культурного наследия - селище "Баканка 1" эпоха раннего средневековья (согласно данным генерального плана Крымского городского поселения, ГП-7 Карта территорий объектов культурного наследия).

По данным управления государственной охраны объектов культурного наследия администрации Краснодарского края в границах рассматриваемой территории специальные изыскания (сплошные археологические разведки) на предмет выявления объектов культурного наследия в объемах, необходимых для разработки и реализации мероприятий по их сохранению не проводились. В связи с чем, объективная информация об объекте культурного наследия и выявленного объекта культурного наследия на рассматриваемой территории отсутствует. Сведений, содержащихся в документах государственного учета по Краснодарскому краю, для обеспечения сохранности объекта культурного наследия, включенного в реестр, выявленного объекта культурного наследия либо объекта, обладающего признаками объекта культурного наследия, в ходе проектирования и строительства на земельном участке недостаточно.

В соответствии с п.1 ст. 36 Федерального закона от 25.06.2002 года № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» проектирование и проведение земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных работ, работ по использованию лесов и иных работ осуществляется при отсутствии на данной территории объектов культурного наследия, включенных в реестр, выявленных объектов культурного наследия или объектов, обладающих признаками объектов культурного наследия.

В соответствии с п.4 ст. 36 Федерального закона от 25.06.2002 года № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» в случае обнаружения в ходе земляных работ фрагментов зданий и сооружений, археологических древностей и других предметов, которые могут представлять исторический или научный интерес, работы следует приостановить и в течение трех дней направить в управление государственной охраны объектов культурного наследия Краснодарского края письменное заявление об обнаруженном объекте культурного наследия, провести согласование вышеуказанных работ с управлением государственной охраны объектов культурного наследия Краснодарского края.

## 12. Программа и задание на проведение инженерных изысканий, используемые при подготовке проекта планировки территории.

Программа и задание на проведение инженерных изысканий, используемые при подготовке проекта планировки территории приведены в задании на выполнение проектно-изыскательских работ по объекту ««Строительство распределительного газопровода среднего давления и ПРГ к хутору Верхнеадагум Крымского городского поселения Крымского района».

						0818600004025000018-МК-ППТ-ПЗ-2	Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	Подок	Подп.	Дата		16



### 13 Исходные данные, используемые при подготовке проекта планировки территории

- Техническое задание;
- сведения, содержащиеся в государственной информационной системе обеспечения градостроительной деятельности муниципального образования Крымский район (далее – сведения ГИСОГД);
- сведения, содержащиеся в письме управления государственной охраны объектов культурного наследия администрации Краснодарского края от 06.05.2025 г. №78-14-7289/25;
- топосъёмка, предоставленная заказчиком;
- сведения государственного кадастра недвижимости, выданные филиалом ФГБУ «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Краснодарскому краю.

						0818600004025000018-МК-ППТ-ПЗ-2	Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата		17

Приложения

						0818600004025000018-МК-ППТ-ПЗ-2	Лист
							18
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата		

# ФРАГМЕНТ КАРТЫ ГЕНЕРАЛЬНОГО ПЛАНА КРЫМСКОГО ГОРОДСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ

(утвержден решением Совета Крымского городского поселения Крымского района от 23.11.2010 г № 92  
с внесением изменений от 21.06.2023 г № 324)

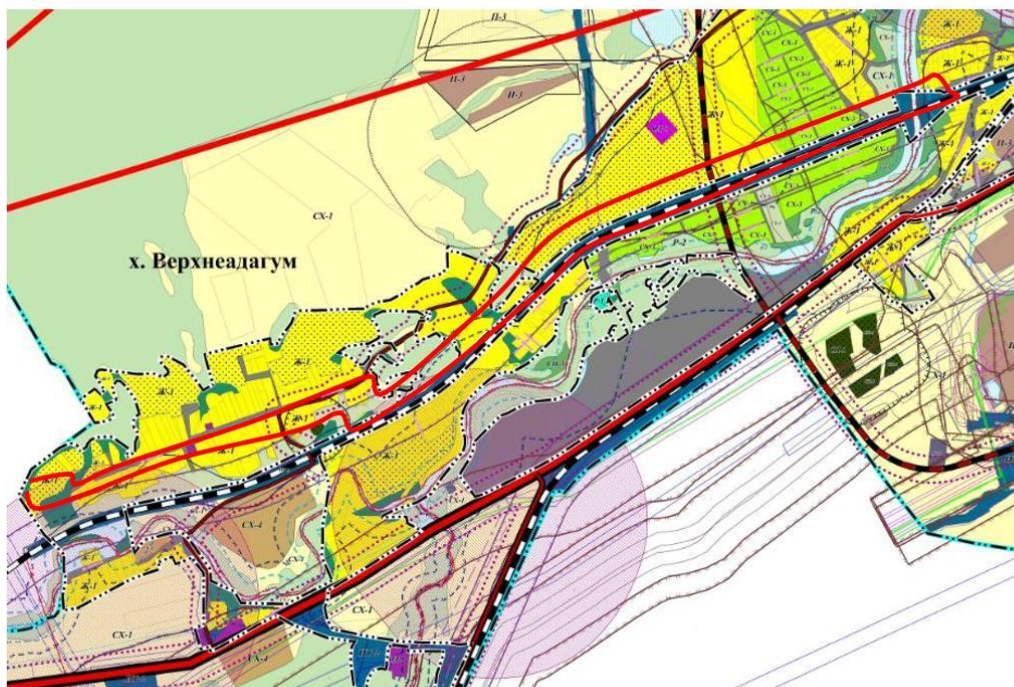


- Рассматриваемый земельный участок

		Зона транспортной инфраструктуры
		Зона застройки индивидуальными жилыми домами
		Зона лесов
		Зона садоводства и огородничества
	Земли лесного фонда согласно материалам лесоустройства, предоставленным ГКУ КК "Комитет по лесу" письмом от 10.07.2020 года №111-3534/20	

## ФРАГМЕНТ КАРТЫ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ КРЫМСКОГО ГОРОДСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ

(утверждены решением Совета Крымского городского поселения Крымского района от 10.11.2011 № 144  
с внесением изменений от 12.03.2025 № 577)



- Рассматриваемый земельный участок



Зона застройки индивидуальными жилыми домами (Ж-1)

### Градостроительные регламенты не устанавливаются



Земли лесного фонда



Зона лесов (Р-2)



Зона затопления



Зона подтопления



Водоохранная зона



Охранная зона объекта культурного наследия



Границы комплексного развития территории



Придорожная полоса



Санитарный разрыв транспортных коммуникаций



Приаэродромная территория и ее подзоны

Согласно публичной кадастровой карте участок имеет обременения:

- зоны затопления территории г. Крымск, х. Верхнеадагум Крымского городского поселения Крымского района Краснодарского края при половодьях и паводках р. Адагум, р. Неберджайка, р. Баканка 1% обеспеченности;
- зоны подтопления территории г. Крымск, х. Верхнеадагум Крымского городского поселения Крымского района Краснодарского края при половодьях и паводках р. Адагум, р. Неберджайка, р. Баканка 1% обеспеченности;
- водоохранная зона реки Адагум
- санитарно-защитная зона для реконструируемого объекта «АЗС ООО Фирма «ПАНДА»;
- охранная зона ВЛ-110 кВт «Крымская – КИПФ»;
- охранная зона (1-я очередь) Южно-Европейского газопровода в составе стройки «Расширение ЕСГ» для обеспечения подачи газа в газопровод «Южный поток». Строительство ВЛ-110 кВт «Крымская 220 - Взлетная – Варениковская» до места отпайки к ПС 110/10 кВт Казачья».

Изм.	Кол.уч.	Лист	Подок	Подп.	Дата

0818600004025000018-МК-ППТ-ПЗ-2

Лист

20



Фрагмент правил землепользования и застройки Крымского городского поселения, утвержденных решением Совета Крымского городского поселения от 10.11.2011 № 144 (в редакции от 12.03.2025 № 577).

Статья 41. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства в различных территориальных зонах

#### Ж – 1. Зона застройки индивидуальными жилыми домами.

Зона индивидуальной жилой застройки Ж-1 выделена для обеспечения правовых, социальных, бытовых условий формирования жилых районов из отдельно стоящих индивидуальных жилых домов коттеджного типа, с минимально разрешенным набором услуг местного значения.

**Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства**

Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Описание вида разрешенного использования земельного участка	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
[2.1] - Для индивидуального жилищного строительства	Размещение жилого дома (отдельно стоящего здания количеством надземных этажей не более чем три, высотой не более двадцати метров, которое состоит из комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании, не предназначенного для раздела на самостоятельные объекты недвижимости); выраживание сельскохозяйственных культур; размещение гаражей для собственных нужд и хозяйственных построек	минимальная/максимальная площадь земельных участков – 300/2000 кв. м; минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 12 м.*; минимальные отступы от границ земельных участков - 3 м.*; максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж); максимальный процент застройки в границах земельного участка – 30%; Процент застройки подземной части не регламентируется. - максимальная общая площадь объектов вспомогательного назначения (за исключением навесов) – не более 50 % от общей площади объекта индивидуального жилищного строительства. - максимальная высота объекта индивидуального жилищного строительства для объектов с углом наклона кровли до 15 градусов – 10 м., с углом наклона кровли 15 градусов – 13 м; максимальное количество объектов индивидуального жилищного строительства в пределах земельного участка – 1, за исключением: 1) существующих объектов, реконструкция которых не возможна без уменьшения их несоответствия предельным параметрам разрешенного строительства; 2) случаев строительства в границах одного земельного участка двух и более объектов индивидуального жилищного строительства, строительство которых начато до вступления в силу настоящих изменений в Правила.
[2.2] - Для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок)	Размещение жилого дома, указанного в описании вида разрешенного использования с кодом 2.1; производство сельскохозяйственной продукции; размещение гаража и иных вспомогательных	минимальная/максимальная площадь земельных участков – 1000/5000 кв. м; минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 20 м; минимальные отступы от границ земельных участков - 3 м.*

Изм.	Кол.уч.	Лист	Подок	Подп.	Дата

0818600004025000018-МК-ППТ-ПЗ-2

Лист

Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Описание вида разрешенного использования земельного участка	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
	сооружений; содержание сельскохозяйственных животных	максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж); максимальный процент застройки в границах земельного участка – 30%; Процент застройки подземной части не регламентируется. - максимальная общая площадь объектов вспомогательного назначения (за исключением навесов) – не более 50 % от общей площади объекта индивидуального жилищного строительства. - максимальная высота объекта индивидуального жилищного строительства для объектов с углом наклона кровли до 15 градусов – 10 м., с углом наклона кровли 15 градусов – 13 м; максимальное количество объектов индивидуального жилищного строительства в пределах земельного участка – 1, за исключением: 1) существующих объектов, реконструкция которых не возможна без уменьшения их несоответствия предельным параметрам разрешенного строительства; 2) случаев строительства в границах одного земельного участка двух и более объектов индивидуального жилищного строительства, строительство которых начато до вступления в силу настоящих изменений в Правила.
[2.3] - Блокированная жилая застройка	Размещение жилого дома, блокированного с другим жилым домом (другими жилыми домами) в одном ряду общей боковой стеной (общими боковыми стенами) без проемов и имеющего отдельный выход на земельный участок; разведение декоративных и плодовых деревьев, овощных и ягодных культур; размещение гаражей для собственных нужд и иных вспомогательных сооружений; обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха	минимальная/максимальная площадь земельных участков – 400/8000 кв. м; минимальная/максимальная площадь земельных участков – 200/800 кв. м из расчета на 1 блок; минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 6 м; минимальные отступы от границ смежных (крайних) земельных участков в блокировке – 3 м, при этом минимальные отступы от границ земельных участков между автономными блоками внутри блокировки – 0 м; максимальное количество надземных этажей зданий – 4 этажа (включая мансардный этаж); максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50%;
[2.7.1] - Хранение автотранспорта	Размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения автотранспорта, в том числе с разделением на машино-места, за исключением гаражей, размещение которых предусмотрено содержанием видов	процент застройки подземной части не регламентируется. минимальная/максимальная площадь земельных участков – 20/5000 кв. м; минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 5 м; минимальные отступы от границ земельных участков – 1 м;

Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Описание вида разрешенного использования земельного участка	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
	разрешенного использования с кодами 2.7.2, 4.9	максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 12 м; максимальный процент застройки в границах земельного участка – не подлежит установлению;
[12.0.1] – Улично-дорожная сеть	Размещение объектов улично-дорожной сети: автомобильных дорог, трамвайных путей и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, бульваров, площадей, проездов, велодорожек и объектов велосипедной 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	Регламенты не устанавливаются. Использование земельных участков, на которые градостроительных регламентов не распространяется или для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, определяется уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, уполномоченными органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации или уполномоченными органами местного самоуправления в соответствии с федеральными законами.
[12.0.2] – Благоустройство территории	Размещение декоративных, технических, планировочных, конструктивных устройств, элементов озеленения, различных видов оборудования и оформления, малых архитектурных форм, некапитальных стационарных строений и сооружений, информационных щитов и указателей, применяемых как составные части благоустройства территории, общественных туалетов	Не предусматривается размещение объектов капитального строительства.

Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Описание вида разрешенного использования земельного участка	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
[2.1.1] - Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	Размещение малоэтажных многоквартирных домов (многоквартирные дома высотой до 4 этажей, включая мансардный); обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха;	минимальная/максимальная площадь земельных участков – 300/2000 кв. м; минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 12 м; максимальное количество надземных этажей зданий – 3

Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Описание вида разрешенного использования земельного участка	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
	размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях малоэтажного многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в малоэтажном многоквартирном доме не составляет более 15% общей площади помещений дома	этажа (включая мансардный этаж); минимальные отступы от границ земельных участков – 3 м; максимальный процент застройки в границах земельного участка – 40%; минимальный процент озеленения земельного участка - 15%
[3.5.1] - Дошкольное, начальное и среднее общее образование	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для просвещения, дошкольного, начального и среднего общего образования (детские ясли, детские сады, школы, лицей, гимназии, художественные, музыкальные школы, образовательные кружки и иные организации, осуществляющие деятельность по воспитанию, образованию и просвещению, в том числе зданий, спортивных сооружений, предназначенных для занятия обучающихся физической культурой и спортом)	минимальная/максимальная площадь земельных участков – 400 кв. м/30000 кв. м; минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 25 м; минимальные отступы от границ земельных участков - 3 м; максимальное количество надземных этажей зданий – 4 этажа; максимальный процент застройки в границах земельного участка – 40%; - минимальный процент озеленения земельного участка - 30%
[4.1] - Деловое управление	Размещение объектов капитального строительства с целью: размещения объектов управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент их совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности)	минимальная/максимальная площадь земельных участков – 300/5000 кв. м; минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 10 м; минимальные отступы от границ земельных участков - 3 м; максимальное количество надземных этажей зданий – 4 этажа (включая мансардный этаж); максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%; - минимальный процент озеленения земельного участка - 15%
[3.3] - Бытовое обслуживание	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, фото ателье, бани, парикмахерские, прачечные, химчистки, похоронные бюро)	
[3.2.2] - Оказание социальной помощи населению	Размещение зданий, предназначенных для служб психологической и бесплатной юридической помощи, социальных, пенсионных и иных служб (службы занятости населения, пункты питания маломощных граждан), в которых осуществляется прием граждан по вопросам оказания социальной помощи и назначения социальных или пенсионных выплат, а также для размещения общественных некоммерческих организаций: некоммерческих фондов, благотворительных организаций, клубов по интересам	



Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Описание вида разрешенного использования земельного участка	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
[3.4.1] - Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам амбулаторно-поликлинической помощи (поликлиники, фельдшерские пункты, пункты здравоохранения, центры матери и ребенка, диагностические центры, молочные кухни, станции донорства крови, клинические лаборатории)	минимальная/максимальная площадь земельных участков – 100/5000 кв. м; минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 10 м; минимальные отступы от границ земельных участков - 3 м; максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж); максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%; - минимальный процент озеленения земельного участка - 15%
[5.1.2] - Обеспечение занятий спортом в помещениях	Размещение спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов, физкультурно-оздоровительных комплексов в зданиях и сооружениях	минимальная/максимальная площадь земельных участков - 50 кв. м/ не подлежит установлению; минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 5 м; минимальные отступы от границ земельных участков - 1 м; максимальная высота строений, сооружений от уровня земли - 10 м; максимальный процент застройки в границах земельного участка – 100%.
[5.1.3] - Площадки для занятий спортом	Размещение площадок для занятия спортом и физкультурой на открытом воздухе (физкультурные площадки, беговые дорожки, поля для спортивной игры)	минимальная/максимальная площадь земельных участков - 50 кв. м/ не подлежит установлению; минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 5 м; минимальные отступы от границ земельных участков - 1 м; максимальная высота строений, сооружений от уровня земли - 10 м; максимальный процент застройки в границах земельного участка – 100%.
[4.4] - Магазины	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м	минимальная/максимальная площадь земельных участков – 100/5000 кв. м; минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 10 м; минимальные отступы от границ земельных участков - 3 м; максимальное количество надземных этажей зданий – 3

Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Описание вида разрешенного использования земельного участка	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
		этажа (включая мансардный этаж); максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%; - минимальный процент озеленения земельного участка - 15%
[3.7.1] - Осуществление религиозных обрядов	Размещение зданий и сооружений, предназначенных для совершения религиозных обрядов и церемоний (в том числе церкви, соборы, храмы, часовни, мечети, моельные дома, синагоги)	минимальная/максимальная площадь земельных участков - 400 кв. м/не подлежит установлению; минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 25 м; минимальные отступы от границ земельных участков - 3 м; максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 30 м; максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%; - минимальный процент озеленения земельного участка - 15%
[2.7.1] - Хранение автотранспорта	Размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения автотранспорта, в том числе с разделением на машино-места, за исключением гаражей, размещение которых предусмотрено содержанием видов разрешенного использования с кодами 2.7.2, 4.9	минимальная/максимальная площадь земельных участков – 20/1000 кв. м; минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 5 м; минимальные отступы от границ земельных участков - 1 м; максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 12 м; максимальный процент застройки в границах земельного участка – не подлежит установлению;

Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Описание вида разрешенного использования земельного участка	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
[3.1.1] - Предоставление коммунальных услуг	Размещение зданий и сооружений, обеспечивающих поставку воды, тепла, электричества, газа, отвод канализационных стоков, очистку и уборку объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, сооружений для обслуживания уборочной и плавки снега)	минимальная/максимальная площадь земельных участков - 10 кв. м/не подлежит установлению; минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 4 м; минимальные отступы от границ земельных участков - 1 м; максимальное количество надземных этажей зданий – 2 этажа (включая мансардный этаж); максимальная высота строений, сооружений от уровня земли - 20 м; максимальный процент застройки в границах земельного участка – не подлежит установлению.
[13.2] - Ведение садоводства	Осуществление отдыха и (или) выращивания гражданами для собственных нужд сельскохозяйственных культур; Осуществление отдыха и (или) выращивания гражданами для собственных нужд сельскохозяйственных культур; размещение для собственных нужд садового дома, жилого дома, указанного в описании вида разрешенного использования с кодом 2.1, хозяйственных построек и гаражей для собственных нужд	минимальная/максимальная площадь земельного участка – 400 кв.м./1000 кв. м; минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проездов)- 6 метров

**Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, допустимые только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования и условно разрешенные совместно с ними и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства**

Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства	Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
Виды разрешенного использования земельных участков - аналогичны видам разрешенного использования земельных участков с основными и условно разрешенными видами использования. Возведение вспомогательных объектов осуществляется только при наличии действующего разрешения на строительство основных и условно разрешенных объектов капитального строительства. Для всех видов объектов с основными и условно разрешенными видами использования вспомогательные виды разрешенного использования применяются в отношении объектов, технологически связанных с объектами, имеющими основную и условно разрешенный вид	минимальная площадь земельных участков - 1 кв. м. максимальная площадь земельного участка, установленная для объектов вспомогательного назначения равнозначна максимальной площади, предназначенной для основных и(или) условно разрешенных видов использования, с обязательным условием применения понижающего коэффициента 0,5;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта

Изм.	Кол.уч.	Лист	Подок	Подп.	Дата

использования или обеспечивающих их безопасность в соответствии с нормативно-техническими документами, в том числе:	улицы (проезда) - 1 м/не подлежит установлению (но не более максимальной ширины земельного участка, установленного для объектов с основными и(или) условно разрешенными видами использования, к которым вспомогательные виды разрешенного использования являются дополнительными и осуществляются совместно с ними;
- объекты коммунального хозяйства (электро-, тепло-, газо-, водоснабжение, водоотведение, телефонизация и т.д.), необходимые для инженерного обеспечения объектов основных, условно разрешенных, а также иных вспомогательных видов использования;	максимальный процент застройки в границах земельного участка, максимальная высота строений, сооружений от уровня земли - равнозначны, параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов с основными и условно разрешенными видами использования, с обязательным условием применения понижающего коэффициента 0,5
- проезды общего пользования;	минимальные отступы от границ земельных участков - 1 м;
- автостоянки и гаражи (в том числе открытого типа, наземные, подземные и многоярусные) для обслуживания жителей и посетителей основных, условно разрешенных, а также иных вспомогательных видов использования;	требования в части максимальной высоты, установленные настоящими Правилами, не распространяются на антенны, вентиляционные и дымовые трубы;
- благоустроенные, в том числе озелененные территории, детские площадки, площадки для отдыха, спортивных занятий;	
- постройки хозяйственного назначения (летние кухни, хозяйственные постройки, кладовые, подвалы, бани, бассейны, теплицы, оранжереи, навесы) индивидуального использования;	
- площадки хозяйственные, в том числе площадки для мусоросборников и выгула собак;	
- общественные туалеты, надворные туалеты, гидронепроницаемые выгребы, септики;	
- объекты, обеспечивающие общественную безопасность и безопасность объектов основных и условно разрешенных видов использования, включая противопожарную.	

#### Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства:

В целях обеспечения разрешенного использования объектов недвижимости на вновь образуемых или измененных земельных участках в жилых зонах, а также земельных участков сельскохозяйственного использования и садоводства, расположенных в границах населенных пунктов, образование таких участков необходимо осуществлять в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории. Под обеспечением возможности размещения объектов социальной, транспортной, коммунальной инфраструктуры, объектов благоустройства, территорий общего пользования, необходимых для нормальной эксплуатации зданий, строений, сооружений и комфортного проживания населения.

При планировке жилищных зон следует предусматривать их дифференциацию по типам застройки, ее этажности и плотности, местоположению с учетом историко-культурных, природно-климатических и других местных особенностей. Тип и этажность жилой застройки определяются в соответствии с социально-демографическими, национально-бытовыми, архитектурно-композиционными, санитарно-гигиеническими и другими требованиями, предъявляемыми к формированию жилой среды, а также возможностью развития социальной, транспортной и инженерной инфраструктур и обеспечения противопожарной безопасности.

В жилых зонах допускается размещение отдельно стоящих, встроенных или пристроенных объектов социального и коммунально-бытового назначения. Размещение встроенных в жилые здания объектов осуществляется с учетом требований СП 54.13330.2022 «СПиП 31-01-2003 Здания жилые многоквартирные».

Допускается размещение отдельных объектов общественно-делового и коммунального назначения с площадью участка, как правило, не более 0,5 га, а также мини-производства, не оказывающие вредного воздействия на окружающую среду (включая шум, вибрацию, магнитные поля, радиационное воздействие, загрязнение почв, воздуха, воды и иные вредные воздействия), за пределами установленных границ участков этих объектов.

Санитарные разрывы от автостоянок и гаражей-стоянок до зданий различного назначения следует применять в соответствии с таблицей 7.1.1 СанПиН

2.2.1/2.1.1.1.200-03.

Расстояние до красной линии:

- 1) от Дошкольных образовательных учреждений и общеобразовательных школ (стены здания) - 10 м;
- 2) от Пожарных депо - 10 м (15 м - для депо I типа);
- 3) улиц, от жилых и общественных зданий - 5 м;
- 4) проездов, от жилых и общественных зданий - 3 м;

5) от остальных зданий и сооружений - 5 м.  
 На территории сложившейся застройки жилые и общественные здания могут размещаться по красной линии улиц по согласованию с органами местного самоуправления.  
 До границы соседнего приквартирного участка расстояния по санитарно-бытовым условиям должны быть не менее:  
 в сложившейся застройке, при ширине земельного участка 12 метров и менее, для строительства жилого дома минимальный отступ от границы соседнего участка составляет не менее:

- 1,0 м - для одноэтажного жилого дома;
- 1,5 м - для двухэтажного жилого дома;
- 2,0 м - для трехэтажного жилого дома, при условии, что расстояние до расположенного на соседнем земельном участке жилого дома не менее 5 м;
- от постройки для содержания скота и птицы - 4 м;
- от других построек (баня, гараж и другие) - 1 м;
- от стволов высокорослых деревьев - 4 м;
- от стволов среднерослых деревьев - 2 м;
- от кустарника - 1 м.

Допускается блокировка жилых домов, а также хозяйственных построек на смежных приусадебных земельных участках по взаимному (удовольственному) согласию домовладельцев при новом строительстве с учетом противопожарных требований. Допускается группировка и блокировка строений и сооружений на двух соседних участках при однородной застройке и на четырех соседних участках при двухрядной застройке. При этом противопожарные расстояния между жилыми строениями или жилыми домами в каждой группе не нормируются, а минимальные расстояния между крайними жилыми строениями или жилыми домами групп домов принимаются в соответствии с требованиями пожарной безопасности.

Раздел земельного участка более 1,5 га, необходимо производить только с подготовкой проекта планировки и проекта межевания территории. Деятельность по устойчивому развитию территории муниципального образования возможна только путем планирования развития территории на основании правил землепользования и застройки и документации по планировке территории, в связи, с чем разработка документации по планировке территории жилых зон до выдачи разрешений на строительство многоквартирных жилых домов является обязательной.

Расстояние от площадки с контейнерами до окон жилых домов, границ участков детских, лечебных учреждений, мест отдыха должны быть не менее 20 м и не более 100 м. Общее количество контейнеров не более 5 шт.

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

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

Расстояние от площадок с контейнерами для сбора твердых бытовых отходов до окон жилых домов, границ участков детских, лечебных учреждений, мест отдыха должны быть не менее 20 м, и не более 100 м. Общее количество контейнеров не более 5 шт.

Надворные туалеты, гидронепроницаемые выгребы, септики должны размещаться на расстоянии: от соседнего жилого дома не менее - 12 м., от красной линии не менее - 10 м., от границы смежного земельного участка не менее - 4 м.

Общая площадь теплиц – до 2000 кв. м.;

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

Размещение навесов должно осуществляться с учетом противопожарных требований и соблюдения нормативной продолжительности инсоляции придорожных территорий и жилых помещений.

Устройство навесов не должно ущемлять законных интересов соседних домовладельцев, в части водоотведения атмосферных осадков с кровли навесов, при устройстве навесов минимальный отступ от границы участка – 1м.

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	Подок	Подп.	Дата

Изменение общего рельефа земельного участка, осуществляемое путем выемки или насыпи земли, ведущее к изменению существующей водоотводной (дренажной) системы, к заболачиванию (перевлажнению) смежных участков или нарушению иных законных прав их владельцев, не допускается. При необходимости изменения рельефа должны быть выполнены мероприятия по недопущению возможных негативных последствий.

Характер ограждения земельных участков со стороны улицы должен быть выдержан в едином стиле как минимум на протяжении одного квартала с обеих сторон улиц с максимально допустимой высотой ограждений 2,0 м. (кроме объектов со специальными требованиями к ограждению их территории). По границе с соседним земельным участком ограждения должны быть проветриваемыми на высоту не менее 0,5 м от уровня земли ограждения и высотой не более 2,0 м.

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

Размещение зданий, строений и сооружений возможно при соблюдении требований статей 36, 37, 38, 42, 43 настоящих Правил.

#### **Примечание общее.**

Границы застройки подземной части зданий, строений, сооружений не должны превышать, установленные градостроительным регламентом, границы зоны допустимого размещения объектов.

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

Не допускается ограничение общего доступа к территориям, сформированных в соответствии с перечнем видов объектов, размещение которых может осуществляться на землях или земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, без предоставления земельных участков и установления сервитутов, утвержденном постановлением Правительства Российской Федерации от 3 декабря 2014 года №1300.

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

В случае если земельный участок или объект капитального строительства находится в границах зоны с особыми условиями использования территорий, на них устанавливаются ограничения использования в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Размещение новых населенных пунктов и строительство объектов капитального строительства без проведения специальных защитных мероприятий по предотвращению негативного воздействия вод в границах зон затопления, подтопления, подтопления запрещаются.

В границах зон затопления, подтопления, в соответствии с законодательством Российской Федерации о градостроительной деятельности отнесенных к зонам с особыми условиями использования территорий, запрещаются:

- 1) размещение новых населенных пунктов и строительство объектов капитального строительства без обеспечения инженерной защиты таких населенных пунктов и объектов от затопления, подтопления;
- 2) использование сточных вод в целях регулирования плодородия почв;
- 3) размещение кладбищ, скотомогильников, объектов размещения отходов производства и потребления, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ, пунктов хранения и захоронения радиоактивных отходов;
- 4) осуществление авиационных мер по борьбе с вредными организмами.

В соответствии с пунктами 2 и 3 части 4 статьи 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации, действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки:

- в границах территорий общего пользования;
  - предназначенные для размещения линейных объектов и (или) занятые линейными объектами.
- Формирование земельных участков, предназначенных для размещения объектов улично-дорожной сети, автомобильных дорог и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, набережных, береговых полос водных объектов общего пользования, скверов, бульваров, площадей, проездов, малых архитектурных форм благоустройства (земельные участки (территории) общего пользования (код 12.0.)), а также размещение различного рода путей сообщения и сооружений, используемых для перевозки людей или грузов либо передачи веществ (код 7.0) осуществляется в соответствии с действующим законодательством.

Изм.	Кол.уч.	Лист	Подок	Подп.	Дата

0818600004025000018-МК-ППТ-ПЗ-2

Лист

30



### СХ-3. Зона садоводческих, огороднических или дачных некоммерческих объединений граждан.

Зона садоводства и дачного хозяйства СХ-3 предназначена для размещения садовых и дачных участков с правом возведения жилого строения, используемых населением в целях отдыха и выращивания сельскохозяйственных культур.

**Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства**

Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Описание вида разрешенного использования земельного участка	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
[1.3.2] - Ведение садоводства	Осуществление отдыха и (или) выращивания гражданами для собственных нужд сельскохозяйственных культур; размещение для собственных нужд садового дома, жилого дома, указанного в описании вида разрешенного использования с кодом 2.1, хозяйственных построек и гаражей	минимальная/максимальная площадь земельного участка - 400/1200 кв. м; минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) - 12 метров; минимальные отступы для жилых строений от границ участка - 3 м; максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж); максимальный процент застройки в границах земельного участка – 40 %;

**Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства**

Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Описание вида разрешенного использования земельного участка	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
[3.4.1] - Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам амбулаторно-поликлинической медицинской помощи (поликлиники, фельдшерские пункты, пункты здравоохранения, центры матери и ребенка, диагностические центры, молочные кухни, станции донорства крови, клинические лаборатории)	минимальная/максимальная площадь земельных участков – 300/5000 кв. м; минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 10 м; минимальные отступы от границ земельных участков - 3 м; максимальное количество надземных этажей зданий – 4 этажа (включая мансардный этаж); максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%; - минимальный процент озеленения земельного участка – 15%

Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, допустимые только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования и осуществляемые совместно с ними и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства	Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
<p>Виды разрешенного использования земельных участков - аналогичны видам разрешенного использования земельных участков с основными и условно разрешенными видами использования;</p> <p>Возведение вспомогательных объектов осуществляется только при наличии действующего разрешения на строительство основных и условно разрешенных объектов капитального строительства.</p> <p>Для всех видов объектов с основными и условно разрешенными видами использования вспомогательные виды разрешенного использования применяются в отношении объектов, технологически связанных с объектами, имеющими основной и условно разрешенный вид использования или обеспечивающих их безопасность в соответствии с нормативно-техническими документами, в том числе:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- объекты коммунального хозяйства (электро-, тепло-, газо-, водоснабжение, водоотведение, телефонизация и т.д.), необходимые для инженерного обеспечения объектов основных, условно разрешенных, а также иных вспомогательных видов использования;</li> <li>- проезды общего пользования;</li> <li>- автостоянки и гаражи (в том числе открытого типа, наземные) для обслуживания жителей и посетителей основных, условно разрешенных, а также иных вспомогательных видов использования;</li> <li>- благоустроенные, в том числе озелененные территории, детские площадки, площадки для отдыха, спортивных занятий;</li> <li>- постройки хозяйственного назначения (летние кухни, хозяйственные постройки, кладовые, подвалы, бани, бассейны, теплицы, оранжереи, навесы) индивидуального использования;</li> <li>- площадки хозяйственные, в том числе площадки для мусоросборников и выгула собак;</li> <li>- общественные туалеты, надворные туалеты, гидронепроницаемые выгребы, септики;</li> <li>- объекты, обеспечивающие общественную безопасность и безопасность объектов основных и условно разрешенных видов использования, включая противопожарную.</li> </ul>	<p>минимальная площадь земельных участков - 1 кв. м.</p> <p>максимальная площадь земельного участка, установленная для объектов вспомогательного назначения равнозначна максимальной площади, предназначенной для основных и(или) условно разрешенных видов использования, с обязательным условием применения понижающего коэффициента 0,5;</p> <p>минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) - 1 м/не подлежит установлению (но не более максимальной ширины земельного участка, установленного для объектов с основными и(или) условно разрешенными видами использования, к которым вспомогательные виды разрешенного использования являются дополнительными и осуществляются совместно с ними;</p> <p>максимальный процент застройки в границах земельного участка, максимальная высота строений, сооружений от уровня земли - равнозначны, параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов с основными и условно разрешенными видами использования, с обязательным условием применения понижающего коэффициента 0,5</p> <p>минимальные отступы от границ земельных участков - 1 м;</p> <p>требования в части максимальной высоты, установленные настоящими Правилами, не распространяются на антенны, вентиляционные и дымовые трубы;</p>

#### Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства:

В целях обеспечения разрешенного использования объектов недвижимости на вновь образуемых или измененных земельных участках в жилых зонах, а также земельных участков сельскохозяйственного использования и садоводства, расположенных в границах населенных пунктов, образование таких участков необходимо



осуществлять в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории. Под обеспечением возможности разрешенного использования объектов недвижимости следует понимать установление в документации по планировке территории мест планируемого размещения объектов социальной, транспортной, коммунальной инфраструктуры, объектов благоустройства, территорий общего пользования, необходимых для нормальной эксплуатации зданий, строений, сооружений и комфортного проживания населения.

При планировочной организации жилых зон следует предусматривать их дифференциацию по типам застройки, ее этажности и плотности, местоположению с учетом историко-культурных, природно-климатических и других местных особенностей. Тип и этажность жилой застройки определяются в соответствии с социально-демографическими, национально-бытовыми, архитектурно-композиционными, санитарно-гигиеническими и другими требованиями, предъявляемыми к формированию жилой среды, а также возможностью развития социальной, транспортной и инженерной инфраструктур и обеспечения противопожарной безопасности.

В жилых зонах допускается размещение отдельно стоящих, встроенных или пристроенных объектов социального и коммунально-бытового назначения. Размещение встроенных в жилые здания объектов осуществляется с учетом требований СП 54.13330.2022 «СНиП 31-01-2003 Здания жилые многоквартирные».

Допускается размещение отдельных объектов общественно-делового и коммунального назначения с площадью участка, как правило, не более 0,5 га, а также мини-производства, не оказывающие вредного воздействия на окружающую среду (включая шум, вибрацию, магнитные поля, радиационное воздействие, загрязнение почв, воздуха, воды и иные вредные воздействия), за пределами установленных границ участков этих объектов.

Санитарные разрывы от автостоянок и гаражей-стоянок до зданий различного назначения следует применять в соответствии с таблицей 7.1.1 СанПиН 2.2.1/2.1.1.2000-03.

Расстояние до красной линии:

- 1) улиц, от жилых и общественных зданий – 5 м;
- 2) проездов, от жилых и общественных зданий – 3 м;
- 3) от остальных зданий и сооружений - 5 м.

Земельный участок, предоставленный садоводческому (дачному) объединению, состоит из земель общего пользования и земель индивидуальных участков.

К землям общего пользования относятся земли, занятые дорогами, улицами, проездами (в пределах красных линий), пожарными водоемами, а также площадками и участками общего пользования (включая их санитарно-защитные зоны).

Минимально необходимый состав зданий, сооружений, площадок общего пользования приведен в таблице:

Объект	Удельный размер земельных участков (м <sup>2</sup> на 1 садовый участок) на территории садоводческих (дачных) объединений с числом участков		
	15 - 100	101 - 300	301 и более
Сторожка с правлением объединения	1 - 0,7	0,7 - 0,5	0,4 - 0,4
Магазин смешанной торговли	2 - 0,5	0,5 - 0,2	0,2 и менее
Здания и сооружения для хранения средств пожаротушения	0,5	0,4	0,35
Площадки для мусоросборников	0,1	0,1	0,1
Площадка для стоянки автомобилей при въезде на территорию садоводческого объединения	0,9	0,9 - 0,4	0,4 и менее

Минимальные расстояния до границы соседнего участка по санитарно-бытовым условиям должны быть:

- от жилого строения (или дома) - 3 м;
- от постройки для содержания мелкого скота и птицы - 4 м;
- от других построек - 1 м;
- от стволов высокорослых деревьев - 4 м, среднерослых - 2 м;
- от кустарника - 1 м.

Расстояние между жилым строением (или домом) и границей соседнего участка измеряется от цоколя дома или от стены дома (при отсутствии цоколя), если элементы дома (эркер, крыльцо, навес, свес крыши и другое) выступают не более чем на 50 см от плоскости стены. Если элементы выступают более чем на 50 см, расстояние измеряется от выступающих частей или от проекции их на землю (консольный навес крыши, элементы второго этажа, расположенные на столбах, и другое).

При возведении на садовом (дачном) участке хозяйственных построек, располагаемых на расстоянии 1 м от границы соседнего садового участка, скат крыши следует ориентировать на свой участок.

Минимальные расстояния между постройками по санитарно-бытовым условиям должны быть:

от жилого строения (или дома) и погреба до уборной и постройки для содержания мелкого скота и птицы - 12 м;

до душа, бани (сауны) - 8 м;

от колодца до уборной и компостного устройства - 8 м.

Указанные расстояния должны соблюдаться как между постройками на одном участке, так и между постройками, расположенными на смежных участках.

В случае примыкания хозяйственных построек к жилому строению (или дому) помещения для мелкого скота и птицы должны иметь изолированный наружный вход, расположенный не ближе 7 м от входа в дом.

В этих случаях расстояние до границы с соседним участком измеряется отдельно от каждого объекта блокировки.

Гаражи для автомобилей могут быть отдельно стоящими, встроенными или пристроенными к садовому дому и хозяйственным постройкам.

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

Размещение навесов должно осуществляться с учетом противопожарных требований и соблюдения нормативной продолжительности инсоляции придомовых территорий и жилых помещений.

Устройство навесов не должно ущемлять законных интересов соседних домовладельцев, в части водоотведения атмосферных осадков с кровли навесов, при устройстве навесов минимальный отступ от границы участка – 1м.

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

Изменение общего рельефа земельного участка, осуществляемое путем выемки или насыпи земли, ведущее к изменению существующей водоотводной (дренажной) системы, к заболачиванию (переувлажнению) смежных участков или нарушению иных законных прав их владельцев, не допускается. При необходимости изменения рельефа должны быть выполнены мероприятия по недопущению возможных негативных последствий.

Индивидуальные садовые (дачные) участки должны быть ограждены. Ограждения с целью минимального затенения территории соседних участков должны быть сетчатые или решетчатые высотой 1,5 м. Высота отражения смежных участков считается от уровня земельного участка имеющего наибольшую высотную отметку.

Допускается устройство глухих ограждений со стороны улиц и проездов по решению общего собрания членов садоводческого (дачного) объединения.

Размещение зданий, строений и сооружений возможно при соблюдении требований статей 36, 37, 38, 42, 43 настоящих Правил.

Примечание общее.

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

В случае если земельный участок или объект капитального строительства находится в границах зоны с особыми условиями использования территорий, на них устанавливаются ограничения использования в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Размещение новых населенных пунктов и строительство объектов капитального строительства без проведения специальных защитных мероприятий по предотвращению негативного воздействия вод в границах зон затопления, подтопления запрещаются.

Изм.	Кол.уч.	Лист	Подок	Подп.	Дата

В границах зон затопления, подтопления, в соответствии с законодательством Российской Федерации о градостроительной деятельности отнесенных к зонам с особыми условиями использования территорий, запрещаются:

- 1) размещение новых населенных пунктов и строительство объектов капитального строительства без обеспечения инженерной защиты таких населенных пунктов и объектов от затопления, подтопления;
- 2) использование сточных вод в целях регулирования плодородия почвы;
- 3) размещение кладбищ, скотомогильников, объектов размещения отходов производства и потребления, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ, пунктов хранения и захоронения радиоактивных отходов;
- 4) осуществление авиационных мер по борьбе с вредными организмами.

В соответствии с пунктами 2 и 3 части 4 статьи 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации, действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки:

- в границах территорий общего пользования;

- предназначенные для размещения линейных объектов и (или) занятые линейными объектами.

Формирование земельных участков, предназначенных для размещения объектов улично-дорожной сети, автомобильных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, набережных, береговых полос водных объектов общего пользования, скверов, бульваров, площадей, проездов, малых архитектурных форм благоустройства (земельные участки (территории) общего пользования (код 12.0.)), а также размещение различного рода путей сообщения и сооружений, используемых для перевозки людей или грузов либо передачи веществ (код 7.0) осуществляется в соответствии с действующим законодательством.

#### Р-2. Зона лесов.

Зона Р-2 предназначена для сохранения лесных массивов в границах населенных пунктов.

**Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства**

Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Описание вида разрешенного использования земельного участка	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
[9.1] - Охрана природных территорий	Сохранение отдельных естественных качеств окружающей природной среды путем ограничения хозяйственной деятельности в данной зоне, в частности: создание и уход за запретными полосами, создание и уход за защитными лесами, в том числе городскими лесами, лесами в лесопарках, и иная хозяйственная деятельность, разрешенная в защитных лесах, соблюдение режима использования природных ресурсов в заказниках, сохранение свойств земель, являющихся особо ценными;	Регламенты не устанавливаются.
[12.0] – Земельные участки (территории) общего пользования	Земельные участки общего пользования. Содержание данного вида разрешенного	Регламенты не устанавливаются. Использование земельных участков, на которые действие

Изм.	Кол.уч.	Лист	Подп.	Дата

0818600004025000018-МК-ППТ-ПЗ-2

Лист

35

Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Описание вида разрешенного использования земельного участка	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
	использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 12.0.1 - 12.0.2	градостроительные регламенты не распространяются или для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, определяется уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, уполномоченными органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации или уполномоченными органами местного самоуправления в соответствии с федеральными законами.

Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Описание вида разрешенного использования земельного участка	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
не подлежат установлению	не подлежат установлению	не подлежат установлению

Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, допустимые только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным в видам использования и осуществляемые совместно с ними и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

Виды разрешенного использования земельного участка и объектов капитального строительства	Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
<p>Виды разрешенного использования земельных участков - аналогичны видам разрешенного использования земельных участков с основными и условно разрешенными видами использования;</p> <p>Возведение вспомогательных объектов осуществляется только при наличии действующего разрешения на строительство основных и условно разрешенных объектов капитального строительства.</p> <p>Для всех видов объектов с основными и условно разрешенными видами использования вспомогательные виды разрешенного использования применяются в отношении объектов, технологически связанных с объектами, имеющими основной и условно разрешенный вид использования или обеспечивающих их безопасность в соответствии с нормативно-техническими документами, в том числе:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- объекты коммунального хозяйства (электро-, тепло-, газо-, водоснабжение, водоотведение, телефонизация и т.д.), необходимые для инженерного обеспечения объектов основных, условно разрешенных, а также иных вспомогательных видов использования;</li> </ul>	<p>минимальная площадь земельных участков - 1 кв. м.</p> <p>максимальная площадь земельного участка, установленная для объектов вспомогательного назначения равновозначна максимальной площади, предназначенной для основных и(или) условно разрешенных видов использования, с обязательным условием применения понижающего коэффициента 0,5;</p> <p>минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) - 1 м/не подлежит установлению (но не более максимальной ширины земельного участка, установленного для объектов с основными и(или) условно разрешенными видами использования, к которым вспомогательные виды разрешенного использования являются дополнительными и осуществляются совместно с ними;</p> <p>максимальный процент застройки в границах земельного участка, максимальная высота строений, сооружений от уровня земли - равнозначны,</p>

<p>- проезды общего пользования; - благоустроенные, в том числе озелененные территории; - объекты, обеспечивающие общественную безопасность и безопасность объектов основных и условно разрешенных видов использования, включая противопожарную.</p>	<p>параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов с основными и условно разрешенными видами использования, с обязательным условием применения понижающего коэффициента 0,5 минимальные отступы от границ земельных участков - 1 м; требования в части максимальной высоты, установленные настоящими Правилами, не распространяются на антенны, вентиляционные и дымовые трубы</p>
--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------





АДМИНИСТРАЦИЯ  
КРАСНОДАРСКОГО КРАЯ

**УПРАВЛЕНИЕ  
ГОСУДАРСТВЕННОЙ ОХРАНЫ  
ОБЪЕКТОВ КУЛЬТУРНОГО  
НАСЛЕДИЯ**

Советская ул., д. 49, г. Краснодар, 350063  
Тел. /факс (861) 268-32-23  
E-mail: uorn@krasnodar.ru

09.05.2025

№

Ж-14-7289/25

На № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_

О предоставлении информации

Генеральному директору  
ООО «ТЕРРАФОРМ»

Азарову И.И.

Аэродромная ул., д. 19,  
оф. 27, г. Краснодар,  
Краснодарский край, 350049  
info@a-terraform.ru

Уважаемый Иван Игоревич!

Управлением государственной охраны объектов культурного наследия администрации Краснодарского края (далее – Управление) рассмотрено Ваше обращение от 09.04.2025 № 29-2025 (вх. от 10.04.2025 № 78-5089/25-0) о предоставлении информации об объектах культурного наследия, расположенных на земельном участке для размещения объекта: «Строительство распределительного газопровода среднего давления и ПРГ к хутору Верхнеадагум Крымского городского поселения Крымского района».

Сообщаем, что в границах рассматриваемого земельного участка специальные изыскания (сплошные археологические разведки) на предмет выявления объектов культурного наследия в объемах, необходимых для разработки и реализации мероприятий по их сохранению, не проводились. В связи с чем, объективная информация об объекте культурного наследия и выявленном объекте культурного наследия на рассматриваемом земельном участке в Управлении отсутствует. Сведений, содержащихся в документах государственного учёта по Краснодарскому краю, для обеспечения сохранности объекта культурного наследия, включенного в реестр, выявленного объекта культурного наследия либо объекта, обладающего признаками объекта культурного наследия, в ходе проектирования и строительства на земельном участке недостаточно.

Согласно п. 1 ст. 36 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» проектирование и проведение земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных работ, работ по использованию лесов и иных работ осуществляются при отсутствии на данной территории объектов культурного наследия, включенных в реестр, выявленных объектов культурного наследия или объектов, обладающих признаками объекта



Изм.	Кол.уч.	Лист	Подок	Подп.	Дата

0818600004025000018-МК-ППТ-ПЗ-2

Лист

38

культурного наследия. В случае, если орган охраны объектов культурного наследия не имеет данных об отсутствии на земельных участках, подлежащих воздействию земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных работ, работ по использованию лесов и иных работ, в целях определения наличия или отсутствия объектов культурного наследия, включенных в реестр, выявленных объектов культурного наследия либо объектов, обладающих признаками объекта культурного наследия, на указанных земельных участках проводится государственная историко-культурная экспертиза путем археологической разведки в порядке, установленном ст. 45.1 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ.

До начала проектирования и проведения землеустроительных, земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных и иных работ осуществляется разработка и реализация необходимых мер по обеспечению сохранности объектов культурного наследия, в том числе археологические полевые работы (разведки) в целях выявления в зонах производства данных работ неучтенных объектов культурного наследия, за счет средств физических лиц, юридических лиц, органов государственной власти, органов местного самоуправления, являющихся заказчиками проводимых работ (пп. 6, 7 ст. 7 Закона Краснодарского края от 23.07.2015 № 3223-КЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации, расположенных на территории Краснодарского края»).

Археологические исследования на территории РФ проводят специализированные организации, уставной целью деятельности которых является проведение археологических полевых работ. Исследователь, проводящий археологические полевые работы, получает выдаваемый сроком не более чем на один год в порядке, устанавливаемом Правительством Российской Федерации, разрешение (открытый лист) на право проведения работ определенного вида на объекте археологического наследия (ст. 45.1 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ).

Согласно п. 3.12 положения «О порядке проведения археологических полевых работ и составления научной отчетной документации», утвержденного постановлением Бюро Отделения историко-филологических наук Российской академии наук № 15 от 12.04.2023, археологические разведки в рамках государственной историко-культурной экспертизы предусматривают обязательное осуществление локальных земляных работ в виде закладки археологических шурфов. Предварительная оценка количества закладываемых шурфов производится из расчета:

не менее одного шурфа на площади до 1 га при обследовании земельных участков, отведенных под строительство и обустройство площадных хозяйственных объектов;

не менее одного шурфа на протяжении до 1 км при обследовании земельных участков, отведенных под строительство и обустройство линейных хозяйственных объектов.

В соответствии с п. 2 ст. 33 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ и п. 3.11 «Положения об управлении государственной охраны объектов

						0818600004025000018-МК-ППТ-ПЗ-2	Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата		39

культурного наследия администрации Краснодарского края», утверждённого постановлением главы администрации Краснодарского края от 08.12.2016 № 1000, Управление осуществляет согласование проведения земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных работ, работ по использованию лесов и иных работ, проектов их проведения, выдачу заключений о возможности проведения работ на территориях, подлежащих хозяйственному освоению, в порядке, установленном административным регламентом Управления по предоставлению государственной услуги «Выдача заключений о возможности проведения землеустроительных, земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных работ на территории, подлежащей хозяйственному освоению», утверждённым постановлением главы администрации (губернатора) Краснодарского края от 13.09.2021 № 598.

Учитывая вышеизложенное, для принятия решения о возможности хозяйственного освоения рассматриваемого земельного участка необходимо представить в адрес Управления результаты археологических исследований (разведок) на территории, подлежащей хозяйственному освоению.

Временно исполняющий  
обязанности заместителя  
начальника управления



А.В. Соловьев

Перова Валерия Олеговна  
+7 (861) 267-31-37

						0818600004025000018-МК-ППТ-ПЗ-2	Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	Подп.	Дата			40