

# ООО "Архитектура и Градостроительство"

Член союза «Комплексное Объединение Проектировщиков», Союз «КОП»  
350088, Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Сормовская, 204/6,  
СРО-П-133-01022010

**Заказчик: Лаптев К.В.**

**Проект планировки и проект межевания территории  
земельных участков с кадастровыми номерами  
23:30:1203000:532, 23:30:1203000:533, 23:30:1203000:1280  
по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край,  
Темрюкский район, г. Темрюк, в земельном массиве АФ  
"Северные сады", в 400 м. южнее автодороги  
Темрюк-Краснодар-Кропоткин**

**Шифр объекта: 39-2023**

## **Состав проектной документации:**

- 39-2023-ППТ-ОЧ.ТЧ** Том.1.1 Основная (утверждаемая) часть  
проекта планировки территории.Пояснительная записка.
- 39-2023-ППТ-ОЧ.Гр** Том.1.2 Основная (утверждаемая) часть  
проекта планировки территории.Графические материалы.
- 39-2023-ППТ** Том.2. Проект планировки территории.
- 39-2023-ППТ-МО.ТЧ** Том.2.1 Материалы по обоснованию  
проекта планировки территории.Пояснительная записка.
- 39-2023-ППТ-МО.Гр** Том.2.2 Материалы по обоснованию  
проекта планировки территории.Графические материалы.
- 39-2023-ПМТ** Том.3. Проект межевания территории.
- 39-2023-ПМТ-ОЧ.ТЧ** Том.3.1 Основная (утверждаемая) часть  
проекта межевания территории.Пояснительная записка.
- 39-2023-ПМТ-ОЧ.Гр** Том.3.2 Основная (утверждаемая) часть  
проекта межевания территории.Графические материалы.
- 39-2023-ПМТ** Том.4. Проект межевания территории.
- 39-2023-ПМТ-МО.ТЧ** Том.4.1 Материалы по обоснованию  
проекта межевания территории.Пояснительная записка.
- 39-2023-ПМТ-МО.Гр** Том.4.2 Материалы по обоснованию  
проекта межевания территории.Графические материалы.

**Генеральный директор**

**М.И.Онищенко**

**Темрюк  
2023 год**

Взам. инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

# ООО "Архитектура и Градостроительство"

Член союза «Комплексное Объединение Проектировщиков», Союз «КОП»  
350088, Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Сормовская, 204/6,  
СРО-П-133-01022010

**Заказчик: Лаптев К.В.**

**Проект планировки и проект межевания территории  
земельных участков с кадастровыми номерами  
23:30:1203000:532, 23:30:1203000:533, 23:30:1203000:1280  
по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край,  
Темрюкский район, г. Темрюк, в земельном массиве АФ  
"Северные сады", в 400 м. южнее автодороги  
Темрюк-Краснодар-Кропоткин**

**Шифр объекта: 39-2023**

**Состав проектной документации:**

## Том 1

**39-2023-ППТ-ОЧ.ТЧ** Том.1.1 Основная (утверждаемая) часть  
проекта планировки территории. Пояснительная записка.

**39-2023-ППТ-ОЧ.Гр** Том.1.2 Основная (утверждаемая) часть  
проекта планировки территории. Графические материалы.

**Генеральный директор**

**М.И.Онищенко**

**Темрюк  
2023 год**

Взам. инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.



Но- мер тома	Обозначение	Наименование	Примечание								
<b>Утверждаемая часть проекта планировки</b>											
1.1	<b>39-2023-ППТ-04.ТЧ</b>	Основная часть проекта планировки (утверждаемая). Текстовая часть	Бумажный носитель, электронная версия в программах Word и Excel								
1.2	<b>39-2023-ППТ-04.Гр</b>	Основная часть проекта планировки (утверждаемая). Графические материалы	Бумажный носитель, электронная версия в программе AutoCAD и в формате JPEG								
<b>39-2023-ППТ-04.СТ</b>											
						<b>39-2023-ППТ-04.СТ</b>					
		Изм.	Кол.ц	Лист	№док	Подп.	Дата				
		Рцк. груп.	Онищенко				07.23	Стадия	Лист	Листов	
		Н. контр.	Онищенко				07.23	П	3	1	
		Разрад.	Герардт				07.23	ООО «Архитектура и Градостроительство»			
						Состав тома 1					

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

**39-2023-ППТ-ОЧ.ТЧ**

**Том.1.1 Основная (утверждаемая) часть  
проекта планировки территории.**

**Пояснительная записка.**

Обозначение	№ пп	Наименование	стр
		<i>Титульный лист</i>	1
<i>39-2023-СП</i>		<i>Состав проекта</i>	2
<i>39-2023- ППТ-04.СТ</i>		<i>Состав тома 1</i>	3
<i>39-2023- ППТ-04.С</i>		<i>Содержание тома 1</i>	4
<i>39-2023- ППТ-04.ТЧ</i>		<i>Текстовая часть</i>	
		<i>Введение</i>	5
	1.	<i>Положение о характеристиках планируемого развития территории, в том числе о плотности и параметрах застройки территории (в пределах, установленных градостроительным регламентом)</i>	8
	2.	<i>Характеристика объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, в том числе объектов, включенных в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программы комплексного развития транспортной инфраструктуры, программы комплексного развития социальной инфраструктуры и необходимых для развития территории в границах элемента планировочной структуры.</i>	13
	3.	<i>Положения об очередности планируемого развития территории, содержащие этапы проектирования, строительства, реконструкции объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и этапы строительства, реконструкции необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, в том числе объектов, включенных в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программы комплексного развития транспортной инфраструктуры, программы комплексного развития социальной инфраструктуры.</i>	22
		<b>Графические материалы</b>	
	ПП-1	<i>Чертеж планировки территории до начала проектирования М 1:2000</i>	
	ПП-2	<i>Основной чертеж планировки территории М 1:2000</i>	

						<b>39-2023-ППТ-04.С</b>			
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док	Подп.	Дата				
Рцк. груп.		Онищенко			07.23	<i>Содержание тома 1</i>	Стадия	Лист	Листов
							П	4	1
Н. контр.		Онищенко			07.23		<b>ООО «Архитектура и Градостроительство»</b>		
Разраб.		Герардт			07.23				

## Введение

Проект планировки и проект межевания территории земельных участков с кадастровым номером 23:30:1203000:532, 23:30:1203000:533, 23:30:1203000:1280, расположенных по адресу: Краснодарский край, Темрюкский район, г. Темрюк, в земельном массиве АФ "Северные сады", в 400 м южнее автодороги Темрюк- Краснодар- Кропоткин, разрабатывается в соответствии с положениями, установленными в генеральном плане (актуальной редакции) и правилами землепользования и застройки Темрюкского городского поселения (с изменениями, утвержденными решением №445 от 27 июня 2023 года LXIX сессии IV созыва "О внесении изменений в решение LXXVII сессии Совета Темрюкского городского поселения Темрюкского района II созыва от 25 марта 2014 года № 595 "Об утверждении правил землепользования и застройки на территории Темрюкского городского поселения Темрюкского района Краснодарского края" и является его уточнением и развитием планировочной организации территориального компонента городского поселения - садоводческого товарищества.

Подготовка проекта планировки осуществляется в целях перераспределения земельных участков; формирования земельных участков для размещения объектов капитального строительства - жилых домов, с целью индивидуального жилищного строительства, устройство транспортной и пешеходной инфраструктуры; размещение территории благоустройства, выделения объекта планировочной структуры; установления границ земельных участков; установления границ территории общего пользования; установления границ планируемого размещения объектов капитального строительства; определения местоположения границ образуемых и изменяемых участков; установления, изменения, отмены красных линий; уточнения видов разрешенного использования земельных участков.

Проект планировки территории разработан в соответствии со статьями 41, 42 и 43 Градостроительного кодекса Российской Федерации, СП 42.13330.2016.

Проект планировки территории состоит из основной части, которая подлежит утверждению, и материалов по ее обоснованию.

Основная часть проекта планировки решает вопросы определения границ зон планируемого размещения объектов, характеристик планируемого развития территории, в том числе параметрах застройки, характеристик развития систем транспортного обслуживания, инженерно-технического обеспечения, необходимых для развития территории.

Разработка проекта планировки вызвана необходимостью определения условий застройки рассматриваемой территории, установления необходимых регламентов и сервитутов при конкретном использовании земельного участка.

Проект планировки выполнен на основании:

- технического задания на разработку градостроительной документации;
- технический отчет инженерно-геологических изысканий, выполненный ООО "ПГС" в 2023 г.
- технический отчет по результатам инженерно-геодезических изысканий выполненный ООО "ПроектИнформ" в 2023 г.
- Информационное письмо Управления государственной охраны объектов культурного наследия № 78-15-11972/23 от 15.07.2023

						<b>39-2023-ППТ-04.Т4</b>			
Изм.	Кол.уч	Лист	№док	Подп.	Дата				
Рцк. групп.	Онищенко				07.23	Текстовая часть	Стадия	Лист	Листов
							П	5	8
Н. контр.	Онищенко				07.23		ООО «Архитектура и Градостроительство»		
Разраб.	Гергардт				07.23				





Предельные параметры земельных участков и разрешенного строительства в соответствии с Правилами:

Для зоны Ж-2 – зоны смешанной жилой застройки.

1) для индивидуального жилищного строительства. Код. 2.1:

- минимальная/максимальная площадь земельного участка – 300/2500 кв. м;
- минимальная ширина земельных участков вдоль фронтона улицы(проезда) – 12 м;
- минимальные отступы от красной линии улиц – 3 м., от красной линии проездов – 3 м.

От остальных границ земельного участка – 3 м ;

- максимальная высота объекта капитального строительства от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа (или конька кровли) – 20 м;

- максимальное количество этажей зданий – 3 этажа (или 2 этажа с возможностью использования мансардного этажа);

- максимальный процент застройки в границах земельного участка – 65 %.

2) Магазины. Код. 4.4:

- минимальная/максимальная площадь земельного участка – 500/10000 кв. м;
- минимальные отступы от красной линии улиц – 2 м., от красной линии проездов – 2 м.

От остальных границ земельного участка – 2 м ;

- максимальное количество этажей зданий – 3 этажа;

- максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60 %.

3) Улично-дорожная сеть, код 12.0.1:

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению.

4) Благоустройство территории, код 12.0.2:

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению.

Планировочная организация проекта планировки подчинена сложившейся градостроительной ситуации:

- конфигурации участка;
- местоположению в системе Темрюкского района;
- направлениям основных дорожных магистралей;
- рельефу местности;
- планировочным ограничениям и установленным регламентам.

Основными задачами проекта планировки, нашедшими решение в настоящем проекте, явились:

- перераспределение земельных участков;
- формирование земельных участков для размещения объектов капитального строительства – жилых домов, с целью индивидуального жилищного строительства, устройство транспортной и пешеходной инфраструктуры, устройства территории благоустройства и размещение магазина;
- установление границ территорий общего пользования;
- установление границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства;
- определение местоположения границ, образуемых и изменяемых земельных участков;
- установление красных линий;
- уточнение видов разрешенного использования земельных участков.

В основу архитектурно-планировочной организации проектируемой территории

Взам. инв. №							Лист
Подпись и дата							Лист
Инв. № подл.							Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата	39-2023-ППТ-04.ТЧ	
						8	

положена идея создания современного, благоустроенного жилого квартала, гармонично развивающегося в существующем природно-ландшафтном окружении, на основе анализа существующего положения, в увязке вновь осваиваемого земельного участка с существующей территорией с учетом сложившихся транспортных связей и конфигурации отведенного для строительства земельного участка.

Проектом на территории проекта планировки сформированы 88 земельных участка:

- 85 земельных участка для индивидуального жилищного строительства;
- 1 земельных участка улично-дорожная сеть,
- 1 земельный участок рекреационной зоны,
- 1 земельный участок для размещения магазина.

Ориентировочная площадь жилого дома принята не менее 100 м<sup>2</sup> (из расчета 33 кв. м на человека).

Общее количество домов - 85 шт.

Этажность -1-2 этажа, средняя этажность к расчету - 2 этажа

Общая площадь жилого фонда нового строительства принята =85\*100=8500 м<sup>2</sup> = 8,5 тыс. м<sup>2</sup>.

### Технико-экономические показатели

Таблица 1

№ п/п	Показатели	Единицы измерения	Современное состояние на 2022 г.	Расчетный срок
1	2	3	4	5
1	Территория			
1.1	Площадь проектируемой территории, всего	га	6,4800	6,4800/100%
	в том числе территории:	га/%		6,4800/100%
	жилых зон (кварталы, микрорайоны и другие)	-"-	нет	4,4942/69,4
	из них:			
	многоэтажная застройка	-"-	нет	нет
	4 - 5-этажная застройка	-"-	нет	нет
	малоэтажная застройка	-"-	нет	4,4942/69,4

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата	39-2023-ППТ-04.ТЧ	Лист
							9





3.2	Средняя этажность застройки	этаж	нет	два
3.3	Существующий сохраняемый жилищный фонд	тыс. кв. м общей площади квартир	нет	нет
3.4	Убыль жилищного фонда, всего в том числе:	тыс. кв. м общей площади квартир	нет	нет
	государственного и муниципального	-"-	нет	нет
	частного	-"-	нет	нет
3.5	Из общего объема убыли жилищного фонда убыль:			
	по техническому состоянию	-"-	нет	нет
	по реконструкции	-"-	нет	нет
	по другим причинам (организация санитарно-защитных зон, переоборудование и пр.)	-"-	нет	нет
3.6	Новое жилищное строительство, всего в том числе:	тыс. кв. м общей площади квартир	нет	8,5
	малоэтажное	-"-	нет	8,5
	из них:			
	малоэтажные жилые дома с приквартирными земельными участками	тыс. кв. м общей площади квартир/%	нет	
	индивидуальные жилые дома с приусадебными	-"-	нет	8,5

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата	39-2023-ППТ-04.Т4	Лист
							12





**инфраструктуры и необходимых для развития территории в границах элемента  
планировочной структуры.**

В административном центре города Темрюка размещены административные функции, учреждения образования, культуры, спорта, здравоохранения, социального обслуживания населения, а также основные градообразующие предприятия. Существующая сеть предприятий и учреждений обслуживания в сельском поселении относится преимущественно к внутрипоселенческой социальной инфраструктуре, соответственно направленной на удовлетворение потребностей собственного населения.

Система образования Темрюкского городского поселения представлена 46 образовательными учреждениями, включающими учреждения реализующими программы дошкольного, общеобразовательного, дополнительного, профессионального и высшего образования. Муниципальная система дошкольного образования поселения включает в себя 16 учреждений общей проектной емкостью 2348 мест. Все детские сады расположены на территории г. Темрюк.

В 5 муниципальных учреждениях дополнительного образования, обучается в рамках дополнительного образования (платного и бесплатного) более 4,3 тыс. детей.

Кружки и спортивные секции функционируют на базе детских садов, школ и учреждений дополнительного образования. Кружки и секции на базе учреждений дополнительного образования посещают 82,7 % школьников. В учреждениях дополнительного образования организована работа кружков и секций по всем направленностям дополнительного образования: художественная, техническая, естественнонаучная, физкультурно-спортивная, туристско – краеведческая, социально – педагогическая.

Организации, реализующие программы профессионального и высшего образования на территории города представлены 2 учреждениями профессионального и 1 высшего образования:

- Темрюкский филиал ПОО ЧУ "Юридический техникум" г. Кропоткин (г. Темрюк, ул. Володарского, 37);
- ГБПОУ КК Славянский электротехнологический техникум Филиал ЧОУ СПО «Анапский индустриальный техникум» в г. Темрюке (г. Темрюк, ул. Володарского, 37);
- Кубанский казачий государственный институт пищевой индустрии и бизнеса, филиал ФГБОУ ВО «Московский государственный университет технологий управления имени К.Г.Разумовского (Первый казачий университет) (г. Темрюк, ул. Советская, д.4, литер Е). Сеть физкультурно-спортивных объектов представляет собой систему, состоящую из сооружений общеобразовательных учреждений и объектов сети общего пользования.

По данным Государственной статистики Краснодарского края общее количество спортивных сооружений всех типов и видов собственности, расположенных на территории муниципального образования составляет 94 объекта:

- 55 спортивных сооружений;
- 1 стадион с трибунами;
- 30 плоскостных спортивных сооружений (16,8 тыс. м<sup>2</sup>);
- 8 спортивных залов (0,76 тыс. м<sup>2</sup> пола);
- придомовые спортивные площадки.

В настоящее время на территории муниципального образования функционируют 2 спортивные школы, которые посещают более 3,08 тыс. человек.

Кроме спортивных школ на базе общеобразовательных учреждений функционируют секции спортивной направленности.

Взам. инв. №							Лист
Подпись и дата							39-2023-ППТ-04.Т4
Инв. № подл.							15
	Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата	



С 2008 г. 3 клубных учреждения: городской Дом культуры «Северные сады», клуб пос.Первомайский и клуб пос.Октябрьский перешли в подчинение администрации Темрюкского городского поселения и были объединены в одну структурную единицу «Городское объединение культуры».

В клубных учреждениях ГОК работает 39 клубных формирований различной направленности. Из общего числа формирований 24 кружка художественной самодеятельности и 15 клубных любительских объединений.

Также на территории г.Темрюк расположен районный дом культуры, рассчитанный на обслуживание населения всего Темрюкского района.

С целью реализации молодежной политики на территории Темрюкского городского поселения Темрюкского района работает «Молодежный досуговый центр». На сегодняшний день функционируют 11 клубов с общим охватом 213 человек.

Сеть зрелищных организаций на территории городского поселения представлена кинотеатром Муниципальное автономное учреждение культуры «Кинодосуговый центр «Тамань» с 2 зрительными залами на 244 и 100 мест. Основным видом деятельности кинотеатра является прокат кино и видеофильмов, проведение премьерных, ретроспективных показов, показов художественных, хронико-документальных, отечественных и зарубежных фильмов.

Проект планировки и проект межевания территории, предусматривает освоение территории земельного участка площадью 6,48 га.

Участки проектирования для размещения объектов капитального строительства – жилых домов, с целью индивидуального жилищного строительства, устройства транспортной и пешеходной инфраструктуры, устройства территории благоустройства и размещение магазина предусмотрены с учетом формирования многофункциональных территорий с необходимым набором сооружений: подъездные дороги, тротуары, подъездные съезды с дорог к участкам, озелененные пространства.

Проектом предусмотрены объекты инженерной инфраструктуры (электроснабжение, водоснабжение). Подключение планируется от существующих зон инженерной инфраструктуры поселения.

Расстояние от объекта капитального строительства до объектов, расположенных на смежных земельных участках, принято на основании действующих строительных, экологических, санитарно-эпидемиологических, противопожарных норм, нормативов градостроительного проектирования и настоящих Правил, с учетом рекомендаций в целях наиболее функционального и гармоничного расположения объектов капитального строительства в структуре проектируемой территории.

Для подъезда к объектам капитального строительства проектом предусматривается устройство проездов с твердым покрытием.

#### **Расчет численности населения**

На планируемой территории размещается 85 земельных участков для ведения садоводства. Принятый коэффициент семейности – 3 человека. Следовательно, численность населения будет составлять  $85 \times 3 = 255$  человек.

#### **Расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами социальной инфраструктуры.**

Расчет обеспеченности территории объектами социальной инфраструктуры для территории, в отношении которой разработан проект планировки, выполнен в соответствии

Взам. инв. №							Лист
Подпись и дата							39-2023-ППТ-04.ТЧ
Инв. № подл.							17
	Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата	





Расчетная площадь земельного участка для объектов торговли –  $40 * 8 = 240$  кв.м, Проектом предусмотрено выделение 1-го земельного участка общей площадью – 646 кв.м, что обеспечивает потребность.

Территория для объектов обслуживания должны быть зарезервирована, а их конкретное использование может меняться, в зависимости от возникающей потребности населения в разных видах обслуживания.

### **Инженерное оборудование и благоустройство территории**

Проект планировки предусматривает стопроцентное благоустройство и включает электроснабжение, водоснабжение, канализование и организованное водоотведение с территории. Вопросы инженерного оборудования, согласно заданию, на разработку градостроительной документации, будут решаться на последующих стадиях проектирования.

Удаление твёрдых бытовых отходов предполагается сбором их в накопительные баки, установленные на специальной площадке и регулярным вывозом отходов спецтранспортом (на основании договора со специализированной организацией).

Водоотводная сеть улиц и дорог является составной частью общей системы организации поверхностного стока и водоотвода с территории населенного пункта, проектирование этой сети необходимо проводить в комплексной увязке с техническими решениями инженерной подготовки, благоустройства, инфраструктуры.

Для системы поверхностного ливневого водоотвода проектируемых участков предлагается открытая система (железобетонные лотки с решетками) со сбросом вод в проектируемый ливнеприемный колодец с последующим вывозом.

Система зеленых насаждений формируется для оздоровления окружающей жизненной среды, обогащения внешнего облика жилого образования. Озеленение улиц и проездов в основном должно обеспечивать защиту жилых объектов и озелененных территорий от шума и пыли, для чего используют рядовые посадки деревьев вдоль улиц.

### **Расчетные показатели инженерной инфраструктуры.**

#### **Водоснабжение и водоотведение**

МУП «ТУ ЖКХ», эксплуатирующее систему централизованного водоснабжения, осуществляет водоснабжение населения Темрюкского городского поселения.

Показатели водопотребления и водоотведения необходимо уточнить на следующих стадиях проектирования, после уточнения характеристик планируемых к размещению объектов.

Проектом предусматривается подача потребителям воды:

- для обеспечения хозяйственно-питьевых и технологических нужд;
- для обеспечения противопожарных нужд.

Расчетные расходы воды на хозяйственно-питьевые нужды приняты в соответствии с СП 30.13330.2016, СП 31.13330.2021 и МНГП МО Темрюкское городского поселения.

Расчетный расход воды на наружное пожаротушение принят по таблице 2 СП 8.13130.2020 и составляет 15 л/с на один пожар. Количество одновременных пожаров – один.

Расчетный показатель минимально допустимого уровня обеспеченности при застройке жилыми зданиями, оборудованными внутренним водопроводом и канализацией, с ванными и местными газовыми водонагревателями 235 л/сут на 1 чел (согласно таб. 2 МНГП МО Темрюкское городского поселения)

Расчет потребности водоснабжения:

Жилой фонд:

$255 * 235 * 1,1 = 65917,5$  л/сут =  $65,9$  м<sup>3</sup>/сут, где

255 – расчетное население планируемого элемента.

Взам. инв. №							Лист
Подпись и дата							39-2023-ППТ-04.ТЧ
Инв. № подл.							20
	Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата	

Суточный объем водопотребления принимается с учетом повышающего коэффициента 1.1 на неучтенные расходы.

Расчет потребности водоотведения:

Все сети хозяйственно-бытовой канализации и очистные сооружения состоят на балансе МУП «ТУ ЖКХ».

На территории города Темрюка централизованной сетью хозяйственно-бытовой канализацией охвачен центр города. Степень обеспеченности жилищного фонда канализацией – 17%. В остальных частях города хозяйственно-бытовая канализация представлена в виде септиков. В связи с этим проектными решениями предусмотрен отвод хозяйственно-бытовых сточных вод проектируемыми безнапорными коллекторами в канализационные очистные сооружения децентрализованной системы водоотведения (водонепроницаемые септики), размещенные на каждом кадастровом участке, кроме участков общего пользования.

Общий объем стоков равен общему расходу водопотребления (без учета безвозвратных потерь)

Общий расход водопотребления на территории проектирования составляет:  
 $67,5/1.1=61,3$  м<sup>3</sup>/сут.

**Теплоснабжение**

Проектом планировки не предусматривается создание централизованной системы теплоснабжения. Все объекты обеспечиваются индивидуальными тепловыми пунктами, работающими на сетевом природном газе.

**Газоснабжение**

Источником газоснабжения населенных пунктов Темрюкское городского поселения являются существующие ГРС г.Темрюка с выходным давлением 0,6 МПа (6кгс/см<sup>2</sup>). Подача природного газа потребителям осуществляется по существующим распределительным газопроводам высокого и низкого давлений. Новых потребителей планируется снабжать газом по газопроводам, запроектированных и построенных в соответствии с проектными схемами газоснабжения.

Использование газа на проектируемой территории предусматривается для приготовления пищи, отопления и горячего водоснабжения. Для обеспечения проектируемой территории централизованной системой газоснабжения необходимо выполнить строительство газопровода низкого давления. Способ подключения – от газораспределительного пункта местного значения.

Расчет потребности газоснабжения

Расчетный показатель минимально допустимого уровня обеспеченности при застройке жилыми зданиями, оборудованными местными газовыми водонагревателями  
 $((11,3+16,6)*12)+(12*6) = 406,8$  куб м/год на 1 чел. (согласно таб. 13 МНГП МО Темрюкское городского поселения)

$255 * 406,8 = 103734,0$  куб м/год, где

255– расчетное население планируемого элемента.

Показатели газоснабжения необходимо уточнить на следующих стадиях проектирования, после уточнения характеристик планируемых к размещению объектов.

**Электроснабжение**

Взам. инв. №							Лист
Подпись и дата							39-2023-ППТ-04.ТЧ
Инв. № подл.							21
	Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата	

Ресурсоснабжающей организацией МО Темрюкского городского поселения является Темрюкские РРЭС Славянских электросетей ОАО «Кубаньэнерго»; ОАО «НЭСК». Электроснабжение Муниципального образования Темрюкское ГП осуществляется от подстанции ПС-110/35/10 кВ «Темрюкская», ПС 35/10 кВ «Рыбзавода-2», ПС-35/10 кВ «Консервного завода». Электроснабжение разрабатываемой территории осуществляется путем подключения к существующим ЛЭП. Проектом предусмотрено устройство линий электропередач 0,4 кВ. В каждом жилом доме предусмотрена установка счетчика для учета потребляемой электроэнергии. Вдоль дорог предусмотрено наружное освещение.

#### Расчет потребности электроснабжения

Расчетный показатель минимально допустимого уровня обеспеченности для 3-х человек с 3-ми жилыми комнатами в доме с газовой плитой –  $71 \times 12 = 852$  кВт\*ч/год (согласно таб. 16 МНГП МО Темрюкского городского поселения)

$255 \times 852 = 217260,0$  кВт\*ч/год, где

255 – расчетное население планируемого элемента.

Показатели электроснабжения необходимо уточнить на следующих стадиях проектирования, после уточнения характеристик планируемых к размещению объектов.

#### **Телефонизация и телевидение**

Для обеспечения потребителей территории проектирования средствами телефонной связи общего пользования и различными средствами коммуникаций проектом предусматривается создание современной системы связи для предоставления всевозможных услуг, а именно выхода на междугородние и международные линии связи, обеспечение Интернет-канала, передачи данных и другое.

Проектом предусматривается использование сотовой связи для обеспечения 100% охвата территории для нужд передачи звуковой информации, доступ в Интернет.

Телевещание планируется осуществлять индивидуально на основании спутникового допуска к системам «Триколор», «НТВ+» и их аналогов.

#### **Бытовые отходы**

В соответствии с Нормативами градостроительного проектирования Краснодарского края, утвержденных приказом департамента по Архитектуре и Градостроительству Краснодарского края от 16 апреля 2015 г. № 78 « Об утверждении нормативов градостроительного проектирования Краснодарского края» с актуальными изменениями, таб. № 61, укрупненный показатель сбора отходов на одного жителя территории составляет 280 кг/год (включая отходы от жилых и общественных зданий).

Общая масса отходов в год составит  $255 \times 280 = 71400,0$  кг/год, где

255 – расчетное население планируемого элемента.

Сбор отходов от жизнедеятельности населения рассматриваемого участка будут осуществляться в контейнеры для сбора ТБО, которые расположены в соответствии с действующим санитарным законодательством на организованных для этих целей контейнерных площадках. Вывоз отходов с территории проекта планировки будет осуществляться специализированным транспортом организации, имеющей лицензию на сбор, транспортировку, переработку, размещение и захоронение отходов 1-5 степени опасности.

#### **Расчетные показатели благоустройства и озеленения**

Взам. инв. №							Лист
Подпись и дата							39-2023-ППТ-04.Т4
Инв. № подл.							22
	Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата	

Одним из важнейших мероприятий проекта планировки является создание на территории проектируемого земельного участка многофункциональной системы зеленых насаждений. Это обеспечит улучшение состояния окружающей среды и создаст здоровые и благоприятные условия.

Зеленые насаждения оказывают большое влияние на регулирование теплового режима, понижение солнечной радиации, очищение и увлажнение воздуха.

Каждый объект зеленого строительства имеет свои функциональные особенности и художественное оформление, поэтому породный состав насаждений носит индивидуальный характер.

Расчет обеспеченности территории озелененными территориями общего пользования для территории, в отношении которой разработан проект планировки, выполнен в соответствии с таб. 1 МНГП МО Темрюкское городского поселения площадь участков озеленения принимаем:

- Нормативная обеспеченность озеленения территории жилых районов садом составляет 3 кв.м. на человека.

Расчет потребности:

$$255 * 3 = 1530 \text{ кв.м, где}$$

255 – расчетное население планируемого элемента.

Проектом предусмотрено выделение земельного участка площадью – 2024,0 кв.м, что обеспечивает расчетную потребность. Соотношение зеленых насаждений и территории для размещения объектов благоустройства (площадки для игр детей, площадки для отдыха взрослого населения, площадки для занятий физкультурой и спортом, лавочек, малых архитектурных форм и пешеходных дорожек) принято 70% и 30%.

Планировка улично-дорожной сети проектируемой территории произведена с учетом территории в структуре населенного пункта, подчинена особенностям рельефа местности, взаимосвязана с существующей сетью улиц прилегающей территории. В рамках проекта планировки определены красные линии улиц, как границы территории, зарезервированной и под дороги вместе с их инженерным оборудованием. Основные въезды на проектируемую территорию запроектированы с существующей грунтовой дороги, связанной с существующей дорожной сетью населенного пункта. Улично-дорожная сеть проектировалась в виде непрерывной системы с учетом функционального назначения улиц и дорог, интенсивности транспортного и пешеходного движения, архитектурно-планировочной организации территории и характера застройки.

Ширина улиц и дорог определена расчетом с учетом интенсивности движения транспорта и пешеходов, состава размещенных в пределах поперечного профиля элементов (проезжих частей, технических полос для прокладки подземных коммуникаций, тротуаров, зеленых зон и др.), с учетом санитарно-гигиенических требований и требований гражданской обороны.

Существующая подъездная дорога в щебеночном исполнении, двухполосная, ширина полосы движения – 3,0 м. В границах проекта в составе улично-дорожной сети выделены улицы в зоне жилой застройки, обеспечивающий связь с жилыми домами, расположенными в квартале. Ширина проезда в красных линиях принята равной 15,0. Проезжая часть принята двуполосная, шириной 3,0 м. Расчетная скорость движения – 30 км/час.

В целях обеспечения повышенных требований безопасности пешеходного движения на отдельных территориях населенного пункта допускается вводить зоны замедления движения транспорта с разрешенной скоростью 20 – 30 км/ч, которые могут предусматриваться: – на территориях жилой застройки; – на УДС, прилегающей к территориям детских и социальных учреждений; – на территориях общественных центров; – в зонах концентрации памятников историко-культурного наследия и др. Для снижения скорости движения следует предусматривать мероприятия в соответствии с 5.4.5 СП

Взам. инв. №							Лист
Подпись и дата							39-2023-ППТ-04.Т4
Инв. № подл.							23
	Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата	



Для системы поверхностного ливневого водоотвода проектируемых участков предлагается открытая система (железобетонные лотки с решетками) со сбросом вод в проектируемые ливнеприемные колодцы с последующим вывозом.

Система зеленых насаждений формируется для оздоровления окружающей жизненной среды, обогащения внешнего облика жилого образования. Озеленение улиц и проездов в основном должно обеспечивать защиту жилых объектов и озелененных территорий от шума и пыли, для чего используют рядовые посадки деревьев вдоль улиц. Производится высадка деревьев (лиственный посадочный материал диаметром штамба от 4 см) на проектируемой территории, в том числе в границах территорий общего пользования, из расчета 1 дерево на 20 кв. м.

**3. Положения об очередности планируемого развития территории, содержащие этапы проектирования, строительства, реконструкции объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и этапы строительства, реконструкции необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, в том числе объектов, включенных в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программы комплексного развития транспортной инфраструктуры, программы комплексного развития социальной инфраструктуры.**

Проект планировки и проект межевания территории Темрюкского городского поселения, предусмотрен для формирования садоводческого товарищества с формированием земельных участков для размещения объектов капитального строительства – жилых домов, с целью индивидуального жилищного строительства, устройства транспортной и пешеходной инфраструктуры, устройства территории благоустройства и размещение магазина.

Реализация проекта предполагается в один этап.

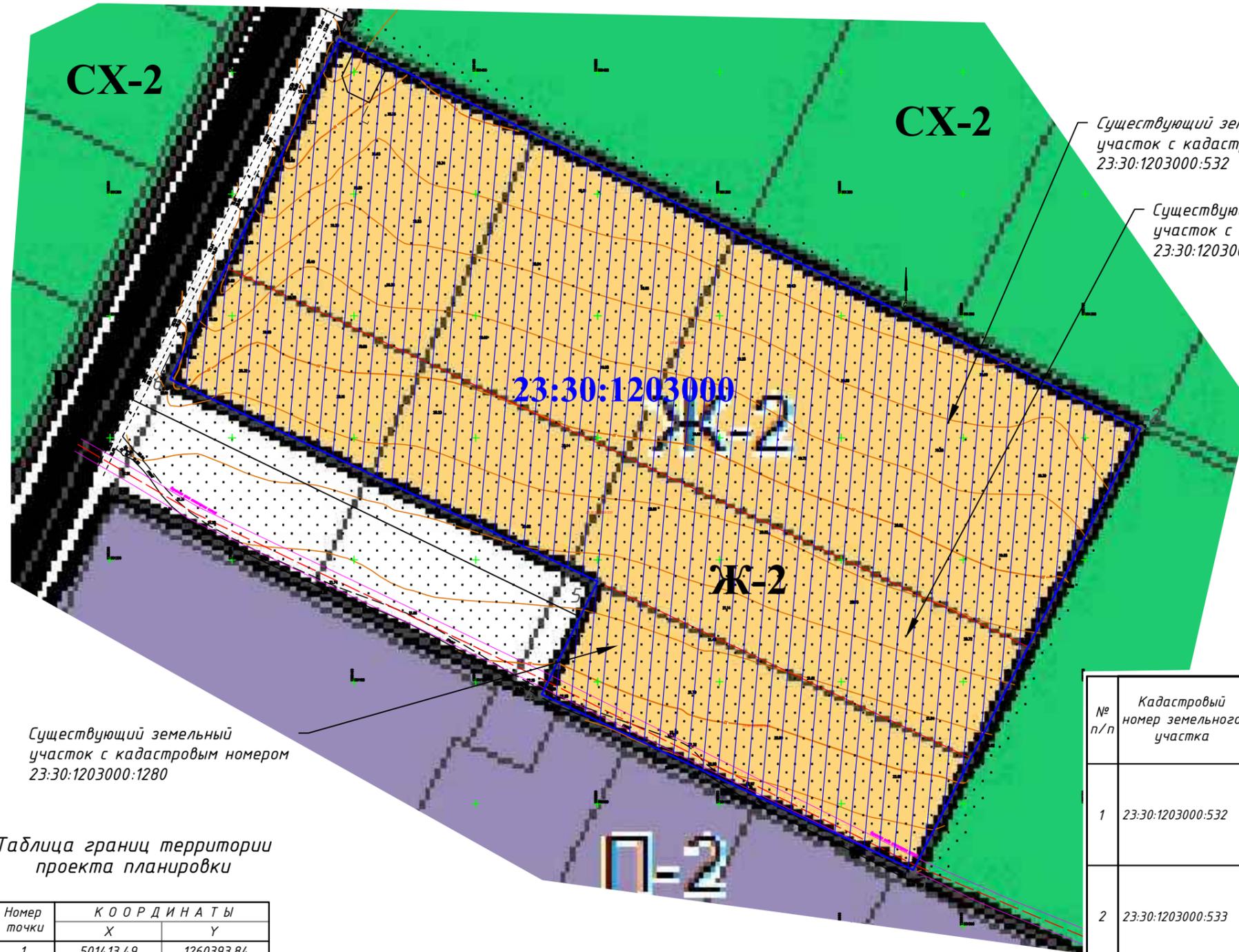
Взам. инв. №	Подпись и дата	Инв. № подл.							Лист
								39-2023-ППТ-04.ТЧ	25
			Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата	

**39-2023-ППТ-ОЧ.Гр**

**Том.1.2 Основная (утверждаемая) часть  
проекта планировки территории.**

**Графические материалы.**

Чертеж планировки территории до начала проектирования М 1:2000



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

	Граница участка проекта планировки (64800 м <sup>2</sup> )
	Кадастровый номер квартала
	Земельные участки, поставленные на кадастровый учет
	Кадастровый номер земельного участка
	Существующий кабель ВОЛС Н-Т
	Зона смешанной жилой застройки
	Земли общего пользования
	Зона сельскохозяйственного использования
	Зона производственно-коммунальных объектов
	Граница проектируемой территории

Информация о существующих земельных участках, учтенных в ЕГРН, в границах территории проекта планировки

№ п/п	Кадастровый номер земельного участка	Адрес	Категория земель	Площадь з/у кв.м.	Разрешенное использование исходных земельных участков	Вид права (согласно сведений ЕГРН)	Право-обладатель
1	23:30:1203000:532	Краснодарский край, Темрюкский район, г. Темрюк, в земельном массиве АФ "Северные сады", в 400 м. южнее автодороги Темрюк-Краснодар-Кропоткин	земли населенных пунктов	37400	для сельскохозяйственного производства	собственность	Лаптев К.В.
2	23:30:1203000:533	Краснодарский край, Темрюкский район, г. Темрюк, в земельном массиве АФ "Северные сады", в 400 м. южнее автодороги Темрюк-Краснодар-Кропоткин	земли населенных пунктов	18700	для сельскохозяйственного производства	собственность	Лаптев К.В.
3	23:30:1203000:1280	Краснодарский край, Темрюкский район, г. Темрюк, в земельном массиве АФ "Северные сады", в 400 м. южнее автодороги Темрюк-Краснодар-Кропоткин	земли населенных пунктов	8700	для сельскохозяйственного производства	собственность	Лаптев К.В.

Существующий земельный участок с кадастровым номером 23:30:1203000:1280

Таблица границ территории проекта планировки

Номер точки	КООРДИНАТЫ	
	X	Y
1	501413.49	1260393.84
2	501253.79	1260722.84
3	501072.83	1260629.49
4	501144.89	1260477.09
5	501191.04	1260499.99
6	501274.03	1260324.57

- Чертеж планировки территории до начала проектирования разработан в соответствии с картой градостроительного зонирования Темрюкского городского поселения Темрюкского района и Правил землепользования и застройки Темрюкского городского поселения, муниципального образования Темрюкский район (актуальной редакции).
- Рассматриваемый земельный участок расположен в границах кадастрового квартала 23:30:1203000.
- Чертеж разработан на топографической основе, выполненной ООО "ПроектИнформ" в 2023 г. и предоставленной Заказчиком.
- Отсутствуют границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства, установленные ранее утвержденной документацией по планировке территории, в границах разработки документации по планировке территории.
- Отсутствует необходимость изъятия ЗУ для государственных и муниципальных нужд.
- Отсутствуют границы зон планируемого размещения линейных объектов, подлежащих реконструкции в связи с изменением их местоположения.
- В соответствии с Правил землепользования и застройки Темрюкского городского поселения участок проектирования располагается в одной территориальной зоне - зоне смешанной жилой застройки Ж-2.

39-2023 -ПП

Проект планировки территории (проект планировки и проект межевания) земельного участка с кадастровым номером 23:30:1203000:532, 23:30:1203000:533, 23:30:1203000:1280, расположенного по адресу: Краснодарский край, Темрюкский район, г. Темрюк, в земельном массиве АФ "Северные сады", в 400 м. южнее автодороги Темрюк-Краснодар-Кропоткин				Стадия	Лист	Листов
Изм.	Лист	Подпись	Дата	Проект планировки территории	ПП	1
ГИП	Онищенко		07.23			
Разработал	Гергардт		07.23			
Норм. контр.	Онищенко		07.23	Чертеж планировки территории до начала проектирования М 1:2000		ООО "Архитектура и Градостроительство"

Основной чертеж планировки территории М 1:2000

Технико-экономические показатели

№ пп	Наименование	Ед. изм.	Значение
1	Территория проекта планировки – всего, в том числе:	га	6,4800
	- для индивидуального жилищного строительства. код 2.1	га	4,4942
	- Благоустройство территории. код 12.0.2 (благоустройство территории (спортивная площадка, детская площадка, площадка для отдыха взрослого населения, сквер):	га	0,2308
	- спортивная площадка	га	0,0376
	- детская площадка	га	0,0390
	- площадка для отдыха взрослого населения	га	0,0242
	- сквер (озеленение)	га	0,1300
	- улично-дорожная сеть. код 12.0.1, в том числе территории:	га	1,6901
	- проезды с твердым покрытием	га	0,7331
	- протяженность улично-дорожной сети	м	1220
	- тротуары	га	0,2531
	- подъездные пути	га	0,2218
	- велосипедная дорожка	га	0,0517
	- зона зеленых насаждений общего пользования иные зоны	га	0,4309
2	Население		
2.1	Численность населения	чел.	255
2.2	Плотность населения	чел/га	39,4
2.3	Общая жилая площадь домов	кв.м	8500
2.4	Максимальная высота зданий	м	20
3	Количество участков на проектируемой территории – всего, из них:	шт.	88
	участки для индивидуального жилищного строительства	шт.	85
	участки под благоустройство территории	шт.	1
	участки под улично-дорожную сеть	шт.	1
	участки под магазин	шт.	1



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

	Граница участка проекта планировки (64800 м <sup>2</sup> )
	Проектируемые красные линии
	Линия регулирования застройки
	Кадастровый номер квартала
	Земельные участки, поставленные на кадастровый учет
	Кадастровый номер земельного участка
	Границы перераспределенных земельных участков в границах участка проекта планировки
	Существующий кабель ВОЛС Н-Т
	Дорога в застройке (проект.)
	Тротуар (проект.)
	Проектируемое озеленение улиц, дорог и общественных пространств
	Велосипедная дорожка (проект.)

1. Рассматриваемый земельный участок расположен в границах кадастрового квартала 23:30:1203000.
2. Размещение и размеры строений на отдельных земельных участках уточнить при разработке схем планировочной организации этих участков.
3. Основной чертеж планировки территории разработан на топографической основе, выполненной ООО "ПроектИнформ" в 2023 г. и предоставленной Заказчиком.

39-2023 -ПП				Проект планировки территории		
Проект планировки территории (проект планировки и проект межевания) земельного участка с кадастровым номером 23:30:1203000:532, 23:30:1203000:533, 23:30:1203000:1280, расположенного по адресу: Краснодарский край, Темрюкский район, г. Темрюк, в земельном массиве АФ "Северные сады", в 400 м. южнее автодороги Темрюк-Краснодар-Кропоткин						
Изм.	Лист	Подпись	Дата	Стадия	Лист	Листов
ГИП	Онищенко		07.23			
Разработал	Гергардт		07.23	ПП	2	12
Норм. контр.	Онищенко		07.23	Основной чертеж планировки территории М 1:2000		ООО "Архитектура и Градостроительство"

# ООО "Архитектура и Градостроительство"

Член союза «Комплексное Объединение Проектировщиков», Союз «КОП»  
350088, Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Сормовская, 204/6,  
СРО-П-133-01022010

**Заказчик: Лаптев К.В.**

**Проект планировки и проект межевания территории  
земельных участков с кадастровыми номерами  
23:30:1203000:532, 23:30:1203000:533, 23:30:1203000:1280  
по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край,  
Темрюкский район, г. Темрюк, в земельном массиве АФ  
"Северные сады", в 400 м. южнее автодороги  
Темрюк-Краснодар-Кропоткин**

**Шифр объекта: 39-2023**

**Состав проектной документации:**

## Том 2

**39-2023-ППТ-МО.ТЧ** Том.2.1 Материалы по обоснованию  
проекта планировки территории. Пояснительная записка.

**39-2023-ППТ-МО.Гр** Том.2.2 Материалы по обоснованию  
проекта планировки территории. Графические материалы.

**Генеральный директор**

**М.И.Онищенко**

**Темрюк  
2023 год**

Взам. инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

Но- мер тома	Обозначение	Наименование	Примечание
<p><b>Документация по планировке территории</b>  <b>(проект планировки и проект межевания) земельных участков с кадастровыми</b>  <b>номераами 23:30:1203000:532, 23:30:1203000:533, 23:30:1203000:1280, расположенных</b>  <b>по адресу:</b>  <b>Краснодарский край, Темрюкский район, г. Темрюк, в земельном массиве АФ</b>  <b>"Северные сады", в 400 м южнее автодороги Темрюк- Краснодар- Кропоткин</b></p>			
1	39-2023-ППТ-04	Проект планировки территории. Основная часть.	Бумажный носитель, электронная версия в программах Word, AutoCAD и в формате JPEG
2	39-2023-ППТ-МО	Проект планировки территории. Материалы по обоснованию.	Бумажный носитель, электронная версия в программах Word, Excel, AutoCAD и в формате JPEG
3	39-2023-ПМТ-04	Проект межевания территории. Основная часть.	Бумажный носитель, электронная версия в программах Word, Excel, AutoCAD и в формате JPEG
4	39-2023-ПМТ-МО	Проект межевания территории. Материалы по обоснованию.	Бумажный носитель, электронная версия в программах Word, Excel, AutoCAD и в формате JPEG

Взам. инв. №								
Подпись и дата								
Инв. № подл.	<b>39-2023-СП</b>							
	Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата		
	Рцк. грupp.	Онищенко			07.23	Стадия	Лист	Листов
	Н. контр.	Онищенко			07.23			
Разраб.	Гергардт			07.23	ООО «Архитектура и Градостроительство»			
Состав проекта								

Но- мер тома	Обозначение	Наименование	Примечание
<i>Материалы по обоснованию проекта планировки</i>			
39-2023- ППТ-МО.ТЧ	Материалы по обоснованию проекта планировки. Текстовая часть	Бумажный носитель, электронная версия в программах Word и Excel	
39-2023- ППТ-МО.Гр	Материалы по обоснованию проекта планировки. Графические материалы.	Бумажный носитель, электронная версия в программе AutoCAD и в формате JPEG	

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №	<b>39-2023-ППТ-МО.СТ</b>							
			Изм.	Кол.ч	Лист	№ док	Подп.	Дата		
			Рцк. грupp.	Онищенко		07.23	Состав тома 2	Стадия	Лист	Листов
			Н. контр.	Онищенко		07.23		П	3	1
			Разраб.	Гергардт		07.23		ООО «Архитектура и Градостроительство»		

**39-2023-ППТ-МО.ТЧ**

**Том.2.1 Материалы по обоснованию  
проекта планировки территории.**

**Пояснительная записка.**

Обозначение	№ пп	Наименование	стр
		<i>Титульный лист</i>	1
<i>39-2023-СП</i>		<i>Состав проекта</i>	2
<i>39-2023- ППТ-МО.СТ</i>		<i>Состав тома 2</i>	3
<i>39-2023-ППТ-МО.С</i>		<i>Содержание тома 2</i>	4-5
<i>39-2023- ППТ-МО.ТЧ</i>		<i>Текстовая часть</i>	
		<i>Введение</i>	6
	1.	<i>Климатические условия</i>	10
	2.	<i>Краткая археологическая справка</i>	12
	3.	<i>Обоснование определения границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства</i>	12
	3.1	<i>Размещение проектируемой территории в структуре населенного пункта</i>	12
	3.2	<i>Анализ существующего использования территории</i>	13
	3.3	<i>Планировочные ограничения</i>	13
	3.4	<i>Определение параметров планируемого строительства</i>	13
	3.4.1	<i>Обоснование соответствия планируемых параметров, местоположения и назначения объекта нормативам градостроительного проектирования и требованиям градостроительных регламентов</i>	13
	3.4.2	<i>Проектная организация территории</i>	14
	3.4.3	<i>Обоснование архитектурно-планировочного решения</i>	14
	3.4.4	<i>Организация транспортного и пешеходного движения</i>	15
	3.4.5	<i>Внешнее благоустройство и озеленение</i>	16
	4.	<i>Разбивочный чертеж красных линий</i>	16
	5.	<i>Инженерная подготовка и вертикальная планировка территории</i>	17
	5.1	<i>Организация поверхностного стока и улучшение санитарного состояния территории</i>	17
	5.2	<i>Защита от опасных физико-геологических процессов</i>	18
	5.3	<i>Агролесомелиорация</i>	18
	5.4	<i>Особые условия строительства</i>	19
	6.	<i>Заключение и рекомендации по строительству</i>	19
	7.	<i>Инженерное оборудование и благоустройство территории</i>	20
	8.	<i>Перечень и характеристика основных факторов риска</i>	20

						<b>39-2023-ППТ-МО.С</b>			
Изм.	Кол.уч	Лис	№док	Подп.	Дата				
<i>Рцк. грupp.</i>		<i>Онищенко</i>			<i>07.23</i>	<i>Содержание тома 2</i>	<i>Стадия</i>	<i>Лист</i>	<i>Листов</i>
							<i>П</i>	<i>4</i>	<i>2</i>
<i>Н. контр.</i>		<i>Онищенко</i>			<i>07.23</i>		<i>ООО «Архитектура и Градостроительство»</i>		
<i>Разраб.</i>		<i>Гергардт</i>			<i>07.23</i>				

Обозначение	№ пп	Наименование	стр
		<i>возникновения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера</i>	
	9.	<i>Перечень мероприятий по охране окружающей среды</i>	24
		<b>Графическая часть</b>	
	ПП-3	<i>Схема размещения элемента планировочной структуры в границах Темрюкское городского поселения. М 1:25000. Схема размещения г. Темрюка в структуре Темрюкского района 1:500000</i>	
	ПП-4	<i>Схема организации транспорта и улично-дорожной сети М 1:2000</i>	
	ПП-5	<i>Схема границ территорий объектов культурного наследия, совмещенная со схемой границ зон с особыми условиями использования территории М 1:2000</i>	
	ПП-6	<i>Схема вертикальной планировки и инженерной подготовки территории М 1:2000</i>	
	ПП-7	<i>Вариант планировочных решений застройки территории М 1:2000</i>	
	ПП-8	<i>Схема зонирования территории М 1:2000</i>	
	ПП-9	<i>Схема местоположения существующих объектов капитального строительства, совмещенная со схемой современного использования территории и схемой планировочных ограничений. М 1:2000</i>	
	ПП-10	<i>Схема размещения инженерных сетей и сооружений М 1:2000</i>	
	ПП-11	<i>Разбивочный чертеж красных линий в координатах М 1:2000</i>	
	ПП-12	<i>Разбивочный чертеж красных линий в линейных размерах М 1:2000</i>	

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №							Лист
									5
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док	Подп.	Дата	39-2023- ППТ-МО.С			

### **Введение**

Проект планировки и проект межевания территории земельных участков с кадастровыми номерами 23:30:1203000:532, 23:30:1203000:533, 23:30:1203000:1280, расположенных по адресу: Краснодарский край, Темрюкский район, г. Темрюк, в земельном массиве АФ "Северные сады", в 400 м южнее автодороги Темрюк- Краснодар- Кропоткин, разрабатывается в соответствии с положениями, установленными в генеральном плане актуальной редакции и правилами землепользования и застройки Темрюкское городского поселения утвержденными решением №445 от 27 июня 2023 года LXIX сессии IV созыва "О внесении изменений в решение LXXVII сессии Совета Темрюкского городского поселения Темрюкского района II созыва от 25 марта 2014 года № 595 "Об утверждении правил землепользования и застройки на территории Темрюкского городского поселения Темрюкского района Краснодарского края" и является его уточнением и развитием планировочной организации территориального компонента городского поселения – для дальнейшего развития селитебной территории и перераспределения земельных участков; формирования земельных участков для размещения объектов капитального строительства – жилых домов, с целью индивидуального жилищного строительства, устройство транспортной и пешеходной инфраструктуры; размещение территории благоустройства, выделения объекта планировочной структуры; установления границ земельных участков; установления границ территории общего пользования; установления границ планируемого размещения объектов капитального строительства; определения местоположения границ образуемых и изменяемых участков; установления, изменения, отмены красных линий; уточнения видов разрешенного использования земельных участков.

Подготовка проекта планировки осуществляется в целях перераспределения земельных участков; формирования земельных участков для размещения объектов капитального строительства – жилых домов, с целью индивидуального жилищного строительства, устройство транспортной и пешеходной инфраструктуры, устройства территории благоустройства и размещение магазина; выделения объекта планировочной структуры; установления границ земельных участков; установления границ территории общего пользования; установления границ планируемого размещения объектов капитального строительства; определения местоположения границ образуемых и изменяемых участков; установления красных линий; уточнения видов разрешенного использования земельных участков.

Проект планировки территории разработан в соответствии со статьями 41, 42 и 43 Градостроительного кодекса Российской Федерации, СП 42.13330.2016.

Проект планировки территории состоит из основной части, которая подлежит утверждению, и материалов по ее обоснованию.

Основная часть проекта планировки решает вопросы определения границ зон планируемого размещения объектов, характеристик планируемого развития территории, в том числе параметрах застройки, характеристик развития систем транспортного обслуживания, инженерно-технического обеспечения, необходимых для развития территории.

Разработка проекта планировки вызвана необходимостью определения условий застройки рассматриваемой территории, установления необходимых регламентов и сервитутов при конкретном использовании земельного участка.

<b>39-2023-ППТ-МО.ТЧ</b>					
Изм.	Кол.уч	Лист	Недок	Подп.	Дата
Рцк. груп.		Онищенко			07.23
Н. контр.		Онищенко			07.23
Разраб.		Гергардт			07.23
Текстовая часть					
		Стадия	Лист	Листов	
		П	6	26	
ООО «Архитектура и Градостроительство»					

Проект планировки выполнен на основании:

- технического задания на разработку градостроительной документации;
- технический отчет инженерно-геологических изысканий, выполненный ООО "ПГС" в 2023 г.

- технический отчет по результатам инженерно-геодезических изысканий выполненный ООО "ПроектИнформ" в 2023 г.

- Информационное письмо Управления государственной охраны объектов культурного наследия № 78-15-11972/23 от 15.07.2023 .

- Информационное письмо Управления образования администрации Муниципального образования Темрюкский район № 01-25-1903/23 от 13.09.2023 г.

Инженерно-экологические изыскания не проводились. Согласно СП 502.1325800.2021 «Инженерно-экологические изыскания для строительства» (п. 5.6) при наличии утвержденных генеральных планов городов (поселений) инженерно-экологические изыскания для обоснования проектной документации по застройке отдельных территориальных участков (функциональных зон, районов) и проектов строительства отдельных зданий, строительство которых предусмотрено генеральным планом, не проводятся. Данным проектом разрабатывается фрагмент территориального участка (квартала) генерального плана Темрюкское городского поселения (актуальной редакции). Данный земельный участок находится в зоне Ж-2 (зона смешанной жилой застройки), согласно утвержденным правилам землепользования и застройки Темрюкское городского поселения и образованные земельные участки предназначены для размещения объектов капитального строительства – жилых домов, с целью индивидуального жилищного строительства, устройства транспортной и пешеходной инфраструктуры, устройства территории благоустройства и размещение магазина, что обеспечивает минимизацию экологической опасности и риска, и предотвращает неблагоприятные или необратимые экологические последствия на данной территории.

Проект планировки выполнен в соответствии с требованиями нормативной правовой и методической базы:

- статья 8 Градостроительного кодекса РФ;
- федеральный закон от 29.12.2004 N 191-ФЗ "О введении в действие Градостроительного кодекса РФ" (актуальной редакции);
- земельный кодекс РФ;
- федеральный закон от 25.10.2001 N 137-ФЗ "О введении в действие Земельного кодекса РФ" (актуальной редакции);
- федеральный закон "О введении в действие Жилищного кодекса РФ" от 29.12.2004 N 189-ФЗ (актуальной редакции);
- федеральный закон "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов РФ" от 25.06.2002 N 73-ФЗ (актуальной редакции);
- постановление Правительства РФ от 13.03.2020 N 279 «Об информационном обеспечении градостроительной деятельности» ;
- постановление Правительства РФ от 26 июля 2017 года № 884 «Об утверждении Правил подготовки документации по планировке территории, подготовка которой осуществляется на основании решений уполномоченных федеральных органов исполнительной власти, и принятия уполномоченными федеральными органами исполнительной власти решений об утверждении документации по планировке территории для размещения объектов федерального значения и иных объектов капитального строительства, размещение которых

Взам. инв. №	Подпись и дата	Инв. № подл.							Лист
									7
			Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата	39-2023-ППТ-МО.ТЧ

планируется на территориях двух и более субъектов Российской Федерации» (актуальной редакции);

- закон Краснодарского края от 23 июля 2015 г. N 3223-КЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации, расположенных на территории Краснодарского края" (актуальной редакции);

- закон Краснодарского края от 21 июля 2008 г. N 1540-КЗ «Градостроительный кодекс Краснодарского края» (актуальной редакции);

- приказ департамента по архитектуре и градостроительству Краснодарского края от 16.04.2015 N 78 "Об утверждении нормативов градостроительного проектирования Краснодарского края" (актуальной редакции);

- СП 42.13330.2016 Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений (актуализированная ред. СНиП 2.07.01-89\*)

- нормативов градостроительного проектирования муниципального образования Темрюкский район, утвержденных решением сессии XXXVIII Совета муниципального образования Темрюкский район VI созыва от 20.10.2017 № 348 «Об утверждении нормативов градостроительного проектирования муниципального образования Темрюкский район»;

- нормативов градостроительного проектирования на территории Темрюкского городского поселения, утвержденных решением № 367 от 22 ноября 2022 LVIII сессии IV созыва "Об утверждении местных нормативов градостроительного проектирования Темрюкского городского поселения Темрюкского района Краснодарского края";

- санитарных, противопожарных и других норм проектирования.

При разработке проекта учитывались основные положения ранее разработанной градостроительной и другой документации:

- схема территориального планирования муниципального образования Темрюкский район (с изменениями, утвержденными решением X сессии Совета муниципального образования Темрюкский район VI созыва от 25 марта 2016 года № 100 «О внесении изменений в решение XLII сессии Совета муниципального образования Темрюкский район IV созыва от 30 марта 2007 года № 616 «Об утверждении «Схемы территориального планирования муниципального образования Темрюкский район»);

- генеральный план Темрюкского городского поселения Темрюкского района Краснодарского края (актуальной редакции).

- правила землепользования и застройки Темрюкского городского поселения (с изменениями, утвержденными решением №445 от 27 июня 2023 года LXIX сессии IV созыва "О внесении изменений в решение LXXVII сессии Совета Темрюкского городского поселения Темрюкского района II созыва от 25 марта 2014 года № 595 "Об утверждении правил землепользования и застройки на территории Темрюкского городского поселения Темрюкского района Краснодарского края".

Утвержденный проект планировки является основой для разработки проектов межевания территории, выноса в натуру (на местность) линий регулирования застройки, границ земельных участков, установления публичных сервитутов.

На основе проекта планировки разрабатывается проектная документация на строительство отдельных объектов капитального строительства и градостроительных комплексов с проведением комплекса необходимых инженерно-геодезических и инженерно-геологических изысканий.

Взам. инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл.

Лист

39-2023-ППТ-МО.ТЧ

8

Изм. Кол.уч. Лист №докум. Подп. Дата

## 1. Климатические условия Физико-географические условия

Климат района умеренно-континентальный. По климатическим факторам (СП 131.13330.2018 ) относится к району III-Б.

Среднегодовые значения по данным Кубанской устьевой гидрометеорологической станции г. Темрюк следующие: Климат района умеренно-континентальный. По климатическим факторам г. Темрюк относится к III климатическому району, подрайону III-Б (СНиП 23-01-99, таблица А.1).

Среднегодовые значения по данным Кубанской устьевой гидрометеоро-логической станции г. Темрюка следующие:

- среднегодовая температура воздуха составляет плюс 11,1оС;
- среднегодовое количество осадков не превышает 450 мм;
- величина испаряемости - 692 мм;
- коэффициент увлажнения составляет 0,65;
- в течение всего года наибольшую повторяемость имеют восточные и юго-западные ветры; скорость ветра наиболее высока в зимний период и ран-ней весной - до 10 м/с. Максимальные порывы ветра на высоте 10 м - 33 м/с.

В зимний период времени часто бывают обледенения и гололед.

Снежный покров краткосрочен и неустойчив, появляется и исчезает не-сколько раз.

Согласно данным СНиП 2.01.07-85, для г. Темрюка принимаются:

- по средней скорости ветра, м/с, за зимний период - район 6 (карта 2);
- по толщине стенки гололеда - район IV (карта 4);
- по средней месячной температуре воздуха, °С, в январе - 0°С (карта 5);
- по средней месячной температуре воздуха, °С, в июле - плюс 25°С (карта 6);
- по отклонению средней температуры воздуха наиболее холодных суток от средней месячной температуры, °С, в январе - 10°С (карта 7).

Согласно СНКК 20-303-2002, для г. Темрюка принимаются:

- по расчетному значению давления ветра - III ветровой район (приложение А);

- по расчетному значению веса снегового покрова - район II (приложение В).

Нормативная глубина промерзания грунтов - 0,8 м (СНиП 2.01.01-82).

В геоморфологическом отношении исследуемый участок расположен в пределах элювиально-делювиальной плоской равнины Таманского полуострова.

Рельеф участка изысканий относительно ровный, абсолютные отметки поверхности земли колеблются в пределах от 11,81м до 13,25м. Результаты рекогноцировочного обследования приведены в приложении 1.5.

По территории исследуемой площадки проходят следующие инженерные сети: В/110, газопровод (приложение 2.2).

### Геологическое строение

В геологическом строении площадки изысканий принимают участие по-роды четвертичной системы, представленные техногенным насыпным слоем (tQIV), золово-делювиальными (vdQIV) и делювиальными суглинками (dQIII-IV).

Геолого-литологический разрез исследуемой площадки разведан скважи-нами до глубины 10,0 - 15,0 м и представлен сверху - вниз следующими разно-стями:

Взам. инв. №							Лист
Подпись и дата							39-2023-ППТ-МО.ТЧ
Инв. № подл.							9
	Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата	

Слой 1 (tQIV) – техногенный насыпной слой – суглинок темно-коричневый, полутвердый.

Вскрыт с поверхности земли до 0,1 – 0,3 м.

Мощность слоя изменяется от 0,1 до 0,3 м.

Слой 2 (vdQIV) – суглинок палево-бурый, твердый, макропористый, с хо-дами землероек.

Вскрыт с глубины от 0,1 – 0,3 до 4,3 – 5,8 м.

Мощность слоя изменяется от 4,0 до 5,7 м.

Слой 3 (dQIII-IV) – суглинок коричневато-бурый, от полутвердой до туго-пластичной консистенции.

Вскрыт в скв. № 1с глубины от 4,3 м до 9,0 м.

В скв. №№ 2, 3 вскрыт с глубины от 5,7 – 5,8 до разведанных 10,0 м.

Мощность слоя изменяется от 4,2 до 4,7 м.

Слой 4 (dQIII-IV) – суглинок коричневый, от тугопластичной до мягкопла-стичной консистенции.

Вскрыт в скв. № 1 с глубины от 9,0 м до разведанных 15,0 м.

На полную мощность слой не вскрыт. Вскрытая мощность составляет 6,0 м.

#### Гидрогеологические условия.

Гидрогеологические условия площадки изысканий характеризуются наличием в пределах разведанных глубин одного водоносного горизонта.

Грунтовые воды на период изысканий (июнь 2023 г.) вскрыты в скв. № 1 на глубине 11,0 м, установившийся уровень грунтовых вод 10,6 м.

Область питания водоносного горизонта находится за пределами пло-щадки изысканий. Источником питания грунтовых вод данного водоносного горизонта являются атмосферные осадки. Уровень грунтовых вод непостоянен. Колебания уровня зависят от сезонных климатических факторов; в паводковый период возможен подъем грунтовых вод до 10,0 м от поверхности земли.

Площадка относится к потенциально подтопляемой (СП 11-105-97 часть II).

В ходе застройки могут образовываться локальные водоносные горизон-ты в виде куполов растекания вдоль водонесущих коммуникаций.

#### Физико-механические свойства грунтов

На основании выполненных полевых и лабораторных исследований грунтов на площадке изысканий выделено 3 инженерно-геологических элемента (ИГЭ).

Слой 1 обладает малой мощностью (0,1 – 0,3 м), в качестве основания за-ложения фундамента не рекомендуется, поэтому в отдельный ИГЭ не выделялся и лабораторным исследованиям не подвергался.

Грунты ИГЭ-1 – 3 участка изысканий, согласно ГОСТ 25100-2011, отно-сятся к классу природных дисперсных, группе связных, подгруппе осадочных, по типу – к минеральным, по виду – к глинистым грунтам.

Инженерно-геологический элемент 1 (vdQIV) – суглинок просадочный.

Вскрыт с глубины от 0,1 – 0,3 до 4,3 – 5,8 м.

Мощность слоя изменяется от 4,0 до 5,7 м.

Взам. инв. №							Лист
Подпись и дата							39-2023-ППТ-МО.ТЧ
Инв. № подл.							10
	Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата	



Прочностные и деформационные свойства грунтов ИГЭ-3 следующие:

$\sigma_n = 12 \text{ кПа}$      $n = 150$      $\rho_n = 20,4 \text{ кН/м}^3$   
 $\sigma_1 = 9 \text{ кПа}$  (при  $\mu = 0,95$ )     $\sigma_2 = 130$      $\rho_1 = 20,2 \text{ кН/м}^3$   
 $\sigma_2 = 10 \text{ кПа}$  (при  $\mu = 0,85$ )     $\sigma_3 = 140$      $\rho_2 = 20,3 \text{ кН/м}^3$   
 $E_0 = 7,8 \text{ МПа}$

Грунты ИГЭ-3 просадочными свойствами не обладают.

Коэффициент фильтрации  $K_f = 0,2 \text{ м/сут}$  [28].

Категория грунтов по сейсмическим свойствам – третья.

Участок изысканий расположен в районе с фоновой сейсмичностью 8 баллов по карте ОСР-2015-А. Так как мощность грунтов в десятиметровой толще, относящихся ко второй категории по сейсмическим свойствам, более 5 метров, категория грунтов площадки строительства по сейсмическим свойствам – вторая, сейсмичность площадки строительства – 8 баллов (СП 14.13330.2018 «СНИП II-7-81\* Строительство в сейсмических районах»).

**Специфические грунты**

На территории предполагаемого строительства распространены проса-дочные грунты.

Грунты ИГЭ-1 обладают просадочными свойствами.

Вскрыт с глубины от 0,1 – 0,3 до 4,3 – 5,8 м.

Мощность слоя изменяется от 4,0 до 5,7 м.

Физико-механические свойства приведены в приложении 1.8, таблица 1.

Относительная просадочность  $s_l = 0,046$  при  $P = 0,2 \text{ МПа}$ .

Начальное просадочное давление  $P_{sl} = 0,034 \text{ МПа}$ .

Нормативные показатели просадочных свойств грунтов приведены в при-ложении 1.10.

Суммарная просадка от собственного веса в скважине № 2 составляет 8,80 см.

Тип грунтовых условий по просадочности для всей просадочной толщи – второй (приложение 1.9).

Если грунты ИГЭ-1 будут выбраны в качестве основания заложения проектируемых сооружений, рекомендуется предусмотреть мероприятия по ликвидации просадочных свойств грунтов. Одно из таких мероприятий – по-слойное трамбование для достижения плотности  $\rho_d \text{ max} = 1,82 \text{ г/см}^3$ ; оптималь-ная влажность должна составлять  $W_{opt} = 15,8\%$  (приложение 1.11).

Во время строительства и эксплуатации сооружений необходимо преду-смотреть мероприятия, не допускающие возможность замачивания грунтов ос-нования, так как в этом случае неизбежны неравномерные деформации соору-жений в местах замачивания грунтов.

**Геологические и инженерно-геологические процессы**

На исследуемом участке к опасным геологическим и инженерно-геологическим процессам относится повышенная сейсмичность.

Сейсмичность района по карте ОСР-2015-А – 8 баллов. Категория грун-тов по сейсмическим свойствам – вторая, сейсмичность исследуемой площадки – 8 баллов (СП 14.13330.2018 «СНИП II-7-81\* Строительство в сейсмических районах»).

**2. Краткая археологическая справка**

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата	39-2023-ППТ-МО.ТЧ	Лист
							12

Таманский полуостров является крупнейшим памятником истории и археологии. От скифских времён история полуострова представляет собой череду исторических формаций, начиная от Боспорского царства и древнегреческих городов – колоний, кончая Османской империей. Тамань была центром Великой Булгарии, центром древнерусского Тьмутараканского княжества и владением Генуэзцев. Это подтверждает геополитическую привлекательность этих мест на протяжении всей истории человечества.

Согласно информационного письма № 78-15-11972/23 от 15.07.2023 Управления государственной охраны объектов культурного наследия в границах рассматриваемого участка с кадастровым номером 23:30:1203000:532 специальные изыскания (сплошные археологические разведки) на предмет выявления объектов культурного наследия в объемах, необходимых для разработки и реализации мероприятий по их сохранению, не проводились. Сведений, содержащихся в едином государственном реестре памятников истории и культуры, перечня выявленных объектов культурного наследия, архиве управления государственной охраны объектов культурного наследия администрации Краснодарского края, для обеспечения сохранности памятников истории и культуры в ходе проектирования и строительства недостаточно. До начала проектирования и проведения землеустроительных, земельных, строительных, мелиоративных, хозяйственных и иных работ, в соответствии с пп.6, 7 ст. 7 Закона Краснодарского края от 23.07.2015 № 3223-КЗ, 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.

По данным единого государственного реестра объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, перечня выявленных объектов культурного наследия, списка объектов, обладающих признаками объектов культурного наследия, материалам архива управления государственной охраны объектов культурного наследия администрации Краснодарского края, объекты культурного наследия (памятники истории и культуры), а так же защитные зоны объектов культурного наследия на земельных участках с кадастровыми номерами 23:30:1203000:533 и 23:30:1203000:1280 отсутствуют.

### **3. Обоснование определения границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства**

#### **3.1. Размещение проектируемой территории в структуре населенного пункта**

Территория проектируемого земельного участка расположена в юго-восточной части г. Темрюка. Территория проектируемого земельного участка граничит с северо-запада – с землями администрации Темрюкского городского поселения, северо-востока, юго-востока – с земельными участками поставленными на кадастровый учет, с юго-запада – частично с землями администрации Темрюкского городского поселения, частично с земельным участком поставленным на кадастровый учет.

Схема расположения элементов планировочной структуры в системе Темрюкское городского поселения отображена в графическом материале настоящего проекта в томе 2 (чертеж – ПП-3).

#### **3.2. Анализ существующего использования территории**

Взам. инв. №							Лист
Подпись и дата							39-2023-ППТ-МО.ТЧ
Инв. № подл.							13
	Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата	

Проект планировки и проект межевания территории земельного участка с кадастровым номером 23:30:1203000:532, 23:30:1203000:533, 23:30:1203000:1280, расположенного по адресу: Краснодарский край, Темрюкский район, г. Темрюк, в земельном массиве АФ "Северные сады", в 400 м южнее автодороги Темрюк- Краснодар- Кропоткин, предусматривает освоение территории земельного участка площадью 6,480 га.

В настоящее время проектируемая территория (в кадастровом квартале 23:30:1203000) не застроена. В геоморфологическом отношении исследуемый участок расположен в пределах элювиально-делювиальной плоской равнины Таманского полуострова.

Рельеф участка изысканий относительно ровный, абсолютные отметки поверхности земли колеблются в пределах от 11,81м до 13,25м. Результаты рекогноцировочного обследования приведены в приложении 1.5.

По территории исследуемой площадки проходят следующие инженерные сети: ВЛ10, газопровод (приложение 2.2).

### 3.3. Планировочные ограничения

На рассматриваемой в проекте планировки территории имеются следующие планировочные ограничения:

- Границы зон с особыми условиями использования территории, отображены в графическом материале настоящего проекта в томе 2.2 (чертеж - ПП-5).

К ограничениям природного характера на рассматриваемой территории относятся фоновая сейсмичность площадки строительства в баллово.

Все эти факторы учитываются на следующей стадии проектирования.

Сведения об установленных красных линиях в пределах рассматриваемого участка отсутствуют.

### 3.4 Определение параметров планируемого строительства

#### 3.4.1 Обоснование соответствия планируемых параметров, местоположения и назначения объекта нормативам градостроительного проектирования и требованиям градостроительных регламентов

Образованные земельные участки предназначены для размещения объектов капитального строительства - жилых домов, с целью индивидуального жилищного строительства, устройство транспортной и пешеходной инфраструктуры, устройства территории благоустройства и размещение магазина, расположены в зоне смешанной жилой застройки - Ж-2.

Согласно правилам землепользования и застройки Темрюкского сельского поселения, утвержденным решением №445 от 27 июня 2023 года LXIX сессии IV созыва "О внесении изменений в решение LXXVII сессии Совета Темрюкского городского поселения Темрюкского района II созыва от 25 марта 2014 года № 595 "Об утверждении правил землепользования и застройки на территории Темрюкского городского поселения Темрюкского района Краснодарского края", образованные земельные участки имеют виды разрешенного использования и предельные параметры земельных участков и разрешенного строительства в соответствии с Правилами:

Предельные параметры земельных участков и разрешенного строительства в соответствии с Правилами землепользования и застройки Темрюкского городского поселения:  
Для зоны Ж-2 - зоны смешанной жилой застройки.

Взам. инв. №	Подпись и дата	Инв. № подл.							Лист
									14
						<b>39-2023-ППТ-МО.ТЧ</b>			
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата				

- 1) для индивидуального жилищного строительства. Код. 2.1:
- минимальная/максимальная площадь земельного участка – 300/2500 кв. м;
  - минимальная ширина земельных участков вдоль фронтона улицы(проезда) – 12 м;
  - минимальные отступы от красной линии улиц – 3 м., от красной линии проездов – 3 м. От остальных границ земельного участка – 3 м ;
  - максимальная высота объекта капитального строительства от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа (или конька кровли) – 20 м;
  - максимальное количество этажей зданий – 3 этажа (или 2 этажа с возможностью использования мансардного этажа);
  - максимальный процент застройки в границах земельного участка – 65 %.
- 2) Магазины. Код. 4.4:
- минимальная/максимальная площадь земельного участка – 500/10000 кв. м;
  - минимальные отступы от красной линии улиц – 2 м., от красной линии проездов – 2 м. От остальных границ земельного участка – 2 м ;
  - максимальное количество этажей зданий – 3 этажа;
  - максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60 %.
- 3) Улично-дорожная сеть, код 12.0.1:
- Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению.
- 4) Благоустройство территории, код 12.0.2:
- Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению.
- Категория земель – земли населенных пунктов.

#### 3.4.2 Проектная организация территории

Проект планировки и проект межевания территории земельного участка с кадастровым номером 23:30:1203000:532, 23:30:1203000:533, 23:30:1203000:1280, расположенного по адресу: Краснодарский край, Темрюкский район, г. Темрюк, в земельном массиве АФ "Северные сады", в 400 м южнее автодороги Темрюк– Краснодар– Кропоткин, предусматривает освоение территории земельного участка площадью 6,480 га.

Перспективное развитие территории проекта планировки направлено на создание в его границах современного массива садоводческого товарищества, включающего все необходимые составляющие жизнеобеспечения населения.

#### 3.4.3. Обоснование архитектурно-планировочного решения

В основу архитектурно-планировочной организации проектируемой территории положена идея создания современного, благоустроенного жилого квартала, гармонично развивающегося в существующем природно-ландшафтном окружении, на основе анализа существующего положения, в увязке вновь осваиваемого земельного участка с существующей территорией с учетом сложившихся транспортных связей, конфигурации отведенного для строительства земельного участка.

Проектируемый элемент планировочной структуры – квартал рассматривается проектом как элемент застройки планировочной структуры в системе Темрюкского городского поселения.

Проектом предусматривается благоустройство территории как совокупность

Взам. инв. №							Лист
Подпись и дата							39-2023-ППТ-МО.ТЧ
Инв. № подл.							15
	Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата	



Пешеходная связь предусматривается по тротуарам шириной 1,2 м (расчетное движение менее 50 чел/час).

Хранение личного транспорта осуществляется на индивидуальных участках.

### 3.4.5 Внешнее благоустройство и озеленение

Одним из важнейших мероприятий проекта планировки является создание на территории проектируемого земельного участка многофункциональной системы зеленых насаждений. Это обеспечит улучшение состояния окружающей среды и создаст здоровые и благоприятные условия жизни и отдыха.

Зеленые насаждения оказывают большое влияние на регулирование теплового режима, понижение солнечной радиации, очищение и увлажнение воздуха.

Кроме того, система зеленых насаждений задержит до 80 % пыли, соответственно, уменьшит запыленность воздуха под кронами до 40 %, уменьшит силу ветра, защитит воздух от загрязнения вредными газами.

Каждый объект зеленого строительства имеет свои функциональные особенности и художественное оформление, поэтому породный состав насаждений носит индивидуальный характер.

С целью предотвращения загрязнения окружающей среды проектом предусматриваются следующие мероприятия:

- после окончания строительства на площадке производится уборка строительного мусора;
- производится планировка, благоустройство и озеленение территории.

Для защиты территории от шума и ветра участок озеленяется, производится посадка деревьев и кустарников. Возле жилых домов и площадок отдыха предусмотрено устройство цветников. В целях уменьшения пылевыделения и предохранения от эрозии, на свободных от застройки и проездов территориях предусмотрено устройство газонов с посевом многолетних трав по слою растительного грунта толщиной не менее 0,15 м.

Для подхода к местам отдыха запроектированы пешеходные дорожки.

Проектом предусматривается благоустройство территории как совокупность проектно-строительных мероприятий, направленных на создание комфортных условий среды жизнедеятельности человека. Включает в себя: инженерную подготовку и оборудование территории, создание многофункциональной системы зеленых насаждений – одно из важнейших мероприятий проекта планировки, обустройство территории соответствующими компонентами предметной среды (малыми архитектурными формами, декоративными элементами, скульптурой).

Расположение объектов капитального строительства предусмотрено с учетом формирования многофункциональных территорий с необходимым набором сооружений: подъездные дороги, установки мусоросборников, озелененные пространства.

Проектом не предусмотрены объекты инженерной инфраструктуры.

### 4. Разбивочный чертеж красных линий

Основной чертеж выполнен и оформлен с учётом нормативов градостроительного проектирования Краснодарского края (приказ департамента по архитектуре и градостроительству Краснодарского края от 16.04.2015 № 78 «Об утверждении нормативов градостроительного проектирования Краснодарского края» актуальной редакции).

Красные линии – границы, отделяющие территории кварталов, микрорайонов и других элементов планировочной структуры от улиц, проездов и площадей в городских и сельских

Взам. инв. №							Лист
Подпись и дата							39-2023-ППТ-МО.ТЧ
Инв. № подл.							17
	Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата	

поселениях (п. 3.3 Инструкция о порядке проектирования и установления красных линий в городах и других поселениях Российской Федерации, РДС 30-201-98).

Красные линии обязательны для соблюдения всеми субъектами градостроительной деятельности, участвующими в процессе проектирования и последующего освоения, и застройки территорий городов и других поселений. За нарушение красных линий устанавливается административная ответственность в соответствии с градостроительным законодательством Российской Федерации (п. 3.4 и п. 3.9. Инструкция о порядке проектирования и установления красных линий в городах и других поселениях Российской Федерации, РДС 30-201-98). Координаты поворотных точек красных линий см. в томе 1.2, в разделе графических материалов на листе ПП-11.

### **5. Инженерная подготовка и вертикальная планировка территории**

Инженерная подготовка территории проектируемого земельного участка, размещенного на территории Темрюкского городского поселения, Темрюкского района 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.

Необходимость разработки данного раздела проекта обусловлена опасными физико – геологическими процессами, сложившимися на территории Темрюкского городского поселения. К ним относятся:

- повышенная сейсмичность района.

К основным вопросам инженерной подготовки территории относятся: вертикальная планировка и организация поверхностного стока.

В результате анализа природных условий, в целях повышения общего уровня благоустройства территории, с учетом рекомендаций СП 21.13330.2012 «Здания и сооружения на подрабатываемых территориях и просадочных грунтах», СП 104.13330.2016 «Инженерная защита территорий от затопления и подтопления», СП 116.13330.2012 «Инженерная защита территорий, зданий и сооружений от опасных геологических процессов» и учитывая принятые архитектурно-планировочные решения при разработке проекта планировки, предусмотрен следующий комплекс основных мероприятий, направленных на ликвидацию неблагоприятных физико-геологических процессов и явлений, повышения благоустройства и санитарного состояния территории:

1. Организация поверхностного стока и улучшение санитарного состояния территории, в т.ч.:

- вертикальная планировка;
- организация водостоков.
- защита от опасных физико-геологических процессов

2. Агролесомелиорация – посадка деревьев, кустарников, посев многолетних трав. Особые условия строительства: повышенная сейсмическая опасность.

Указанные мероприятия представлены в объеме, необходимом для обоснования архитектурно-планировочных решений, и подлежат уточнению на последующих стадиях проектирования.

Ниже представлена краткая характеристика намеченных настоящим проектом мероприятий.

#### **5.1. Организация поверхностного стока и улучшение санитарного состояния территории**

Взам. инв. №	Подпись и дата	Инв. № подл.							Лист
									18
<b>39-2023-ППТ-МО.ТЧ</b>									
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата				



Агроресомелиорация включает в себя защиту природных ландшафтов территорий, а также предусматривает использование территории для создания санитарно-защитных зон, зон отдыха.

Согласно проекту планировки, система зеленых насаждений состоит из зеленых насаждений общего назначения.

Все существующие насаждения общего пользования, имеющиеся на проектируемой территории максимально сохраняются.

В состав мероприятий по агроресомелиорации включена планировка территории, посев многолетних трав, посадка деревьев и кустарников.

Подбор растений, их размещение в плане, типы и схемы посадок следует назначать в соответствии с почвенно-климатическими условиями и СП 82.13330.2016 "Благоустройство территорий" на стадии рабочего проекта.

#### 5.4. Особые условия строительства

Во время землетрясения, особенно сильной мощности, значительно ухудшается устойчивость зданий и сооружений и возникает возможность разрушений, представляющих опасность для жизни человека.

Сейсмичность участка работ для объектов массового строительства в баллов (СНиП II-7-81\* в редакции 2000 г, СНКК 22-301-2000).

Основными факторами, осложняющими строительство, являются:

- наличие техногенно насыпных грунтов;
- повышенная сейсмичность - 8 баллов.

В связи с чем, на территории Темрюкского городского поселения необходимо вести сейсмостойкое проектирование и строительство общественных систем жизнеобеспечения, включающих в себя сети транспорта, водоснабжения, канализации, газо- и электроснабжения, средств связи.

#### 6. Заключение и рекомендации по строительству

При строительстве на территории проектируемого участка необходимо соблюдать следующие рекомендации:

- минимальная глубина заложения фундаментов рекомендуется равной мощности почвы (0,7 - 1,5 м), но не менее нормативной глубины промерзания -0,8 м;
  - почвенно-растительный слой подлежит срезке с последующим использованием для рекультивации земель;
  - все работы по инженерной защите территории застройки выполнять в соответствии с п. 2 СП 116.13330.2012 «Инженерная защита территорий, зданий и сооружений от опасных геологических процессов»;
  - инженерную защиту территорий от затопления и подтопления выполнять в соответствии со СНиП СП 104.13330.2016 «Инженерная защита территорий от затопления и подтопления»;
  - здания и сооружения повышенной категории ответственности разрабатывать с учетом антисейсмических мероприятий по СП 14.13330.2018 «Строительство в сейсмических районах» и ТСН 22-302-2000 «Строительство в сейсмических районах Краснодарского края»;
  - при строительстве зданий и сооружений на площадках с высоким уровнем стояния грунтовых вод необходимо выполнить работы по водопонижению, устройству дренажей - по отдельному рабочему проекту;

Взам. инв. №	Подпись и дата	Инв. № подл.							Лист
			39-2023-ППТ-МО.ТЧ						20
			Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата	

- в процессе работы не допускать длительного простоя открытых котлованов и замачивания их дна атмосферными осадками;

- все работы нулевого цикла проводить в сухое время года с соблюдением «Правил технической эксплуатации сооружений инженерной защиты городов»;

- при производстве строительных работ необходимо принимать меры по защите бетонных и металлических конструкций т.к. грунтовые воды средне - и сильноагрессивны к бетонам на портландцементе. Защиту строительных конструкций выполнять в соответствии с СП 28.13330.2017 «Защита строительных конструкций от коррозии».

Проведение работ по организации поверхностного и подземного стока создадут условно благоприятные условия для строительства на площадях, отнесенных к неблагоприятным.

При освоении территории на каждом отдельном участке, под каждый объект необходимо проведение детальных инженерно-геологических изысканий.

Состав защитных сооружений следует назначать в зависимости от состава и характера опасных геологических процессов (постоянного, сезонного, эпизодического) и величины приносимого ими ущерба.

В целом, проектируемая территории расположена в благоприятной зоне для строительства и не требует серьезных, дорогостоящих мероприятий по ее освоению.

### **7. Инженерное оборудование и благоустройство территории**

Проект планировки предусматривает стопроцентное благоустройство и включает централизованное газоснабжение, электроснабжение, водоснабжение, канализование и организованное водоотведение с территории.

Вопросы инженерного оборудования, согласно заданию, на разработку градостроительной документации, будут решаться на последующих стадиях проектирования.

Удаление твердых бытовых отходов предполагается сбором их в накопительные баки, установленные на специальной площадке и регулярным вывозом отходов спецтранспортом (на основании договора со специализированной организацией).

Водоотводная сеть улиц и дорог является составной частью общей системы организации поверхностного стока и водоотвода с территории населенного пункта, проектирование этой сети необходимо проводить в комплексной увязке с техническими решениями инженерной подготовки, благоустройства, инфраструктуры.

Для системы поверхностного ливневого водоотвода проектируемых участков предлагается открытая система (железобетонные лотки с решетками) со сбросом вод в проектируемые водопроемники.

Система зеленых насаждений формируется для оздоровления окружающей жизненной среды, обогащения внешнего облика жилого образования. Озеленение улиц и проездов в основном должно обеспечивать защиту жилых объектов и озелененных территорий от шума и пыли, для чего используют рядовые посадки деревьев вдоль улиц.

### **8. Перечень и характеристика основных факторов риска возникновения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера**

**Перечень возможных источников ЧС природного характера, которые могут оказывать воздействие на проектируемой территории.**

В соответствии с ГОСТ Р 22.0.03-2020 «Безопасность в чрезвычайных ситуациях. Природные чрезвычайные ситуации. Термины и определения», природная чрезвычайная ситуация – обстановка на определенной территории или акватории, сложившаяся в

Взам. инв. №							Лист
Подпись и дата							39-2023-ППТ-МО.ТЧ
Инв. № подл.							21
	Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата	

результате возникновения источника природной чрезвычайной ситуации, который может повлечь или повлечь за собой человеческие жертвы, ущерб здоровью и (или) окружающей природной среде, значительные материальные потери и нарушение условий жизнедеятельности людей.

Источник природной чрезвычайной ситуации – опасное природное явление или процесс, в результате которого на определенной территории или акватории произошла, или может возникнуть чрезвычайная ситуация.

Опасные геологические процессы.

В соответствии с ГОСТ Р 22.0.03-2020, опасное геологическое явление – событие геологического происхождения или результат деятельности геологических процессов, возникающих в земной коре под действием различных природных или геодинамических факторов, или их сочетаний, оказывающих или могущих оказать поражающие воздействия на людей, сельскохозяйственных животных и растения, объекты экономики и окружающую природную среду.

Согласно исходным данным ГУ МЧС России по Краснодарскому краю (Приложение В), а также материалам технического отчета инженерно-геологического районирования территории, к опасным геологическим явлениям и процессам, возможным на рассматриваемой территории, относятся землетрясения, просадочность грунтов.

Перечень поражающих факторов источников природных ЧС геологического происхождения, характер их действий и проявлений, согласно ГОСТ Р 22.0.06-95 «Безопасность в чрезвычайных ситуациях. Источники природных чрезвычайных ситуаций. Поражающие факторы. Номенклатура параметров поражающих воздействий», приведен далее в таблице 1.

**Таблица 1.** Перечень поражающих факторов источников природных ЧС геологического происхождения

Источник природной ЧС	Наименование поражающего фактора природной ЧС	Характер действия, проявления поражающего фактора источника природной ЧС
Землетрясение	Сейсмический	Сейсмический удар. Деформация горных пород. Взрывная волна. Извержение вулкана. Нагон волн (цунами). Гравитационное смещение горных пород, снежных масс, ледников. Затопление поверхностными водами. Деформация речных русел.
	Физический	Электромагнитное поле.
Просадка в лессовых грунтах	Гравитационный	Деформация земной поверхности. Деформация грунтов.
Оползни.	Динамический	Смещение (движение) горных пород.

Согласно материалам инженерно-геологических изысканий, выполненных ООО «ПГС» в 2023 г. фоновая сейсмичность района по карте ОСР-97-А – 8 баллов. Категория грунтов по сейсмическим свойствам – вторая, сейсмичность участка строительства – 8 баллов (СП 14.13330.2018 «СНИП II-7-81\* Строительство в сейсмических районах»).

В соответствии с ГОСТ Р 22.0.03-2020, опасное гидрологическое явление – событие гидрологического происхождения или результат гидрологических процессов, возникающих под действием различных природных или гидродинамических факторов, или их сочетаний,

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

оказывающих поражающее воздействие на людей, сельскохозяйственных животных и растения, объекты экономики и окружающую природную среду.

Согласно исходным данным ГУ МЧС России по Краснодарскому краю (Приложение В), а также материалам технического отчета инженерно-геологического районирования территории, к опасным гидрологическим явлениям и процессам на рассматриваемой территории, относятся подтопления и затопления территории, штормовой нагон воды.

Перечень поражающих факторов источников природных ЧС гидрологического происхождения, характер их действий и проявлений, согласно ГОСТ Р 22.0.06-95, приведен далее в таблице 2.

**Таблица 2. Перечень поражающих факторов источников природных ЧС гидрологического происхождения**

Источник природной ЧС	Наименование поражающего фактора природной ЧС	Характер действия, проявления поражающего фактора источника природной ЧС
Подтопление	Гидростатический	Повышение уровня грунтовых вод.
	Гидродинамический	Гидродинамическое давление потока грунтовых вод.
	Гидрохимический	Загрязнение (засоление) почв, грунтов. Коррозия подземных металлических конструкций.
Наводнение. Половодье. Паводок. Катастрофический паводок.	Гидродинамический	Поток (течение) воды.
	Гидрохимический	Загрязнение гидросферы, почв, грунтов.

**Метеорологические опасности.**

В соответствии с ГОСТ Р 22.0.03-2020, опасные метеорологические явления и процессы – природные процессы и явления, возникающие в атмосфере под действием различных природных факторов или их сочетаний, оказывающие или могущие оказать поражающее воздействие на людей, сельскохозяйственных животных и растения, объекты экономики и окружающую природную среду.

Согласно исходным данным ГУ МЧС России по Краснодарскому краю (Приложение В) в районе проектируемого объекта возможны ураганные ветры, пыльные бури, ливневые дожди с грозами и градом, снегопады, налипание снега, обледенения, туманы; в летнее время возможно повышение температуры окружающего воздуха выше 40°C.

Перечень поражающих факторов источников природных ЧС метеорологического происхождения, характер их действий и проявлений, согласно ГОСТ Р 22.0.06-95, приведен далее в таблице 3.

**Таблица 3. Перечень поражающих факторов источников природных ЧС метеорологического происхождения**

Источник природной ЧС	Наименование поражающего фактора природной ЧС	Характер действия, проявления поражающего фактора источника природной ЧС
Сильный ветер. Ураган.	Аэродинамический	Ветровой поток
		Ветровая нагрузка
		Аэродинамическое давление

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





- организация поверхностного стока и улучшение санитарного состояния территории, в т.ч.: вертикальная планировка, организация водостоков.

- защита от опасных физико-геологических процессов: понижение уровня грунтовых вод в зонах их высокого стояния; противоэрозионные мероприятия; защита от затопления и подтопления территорий.

- агролесомелиорация – посадка деревьев, кустарников, посев многолетних трав.

Экологическое зонирование направлено на поддержание естественного функционирования климата, снижение уровня загрязнения атмосферы в жилых районах – прежде всего от транспорта путём ограничения транспортных потоков, улучшение качества жизни и оптимизацию использования ресурсов климата.

Администрации рекомендуется организовать экологически ориентированное управление земельными ресурсами, основанное на территориальном планировании использования земель различных категорий с выходом на процедуру предоставления земельных участков для строительства или иной деятельности без нанесения существенного вреда природной среде и ценным, в экологическом и социальном отношении, природным объектам.

Предварительный прогноз неблагоприятных изменений природной и техногенной среды при строительстве и эксплуатации объекта.

Основными видами возможного негативного воздействия на природную среду при строительстве и эксплуатации жилого квартала – элемента застройки планировочной структуры в системе городского поселения являются:

- изменение рельефа местности при выполнении строительных и планировочных работ;
- нарушение почвенно-растительного покрова (ПРП) на площадке строительства при расчистке и планировке;
- частичное изменение свойств и структуры грунтов на участке строительства;
- возможное загрязнение территорий, прилегающих к строительной площадке бытовыми и строительными отходами.
- использование воды для производственно-технических нужд и нужд пожаротушения;
- забор воды для хозяйственно-питьевых и гигиенических нужд;
- загрязнение воздуха при работе транспорта, строительной-монтажной техники, индивидуального котельного оборудования;
- загрязнение воздуха при производстве земляных работ;
- возможно, локальное загрязнение горюче-смазочными материалами и другими загрязняющими веществами почвенно-растительного покрова.

При реализации данного объекта будет привлекаться значительное количество строительной техники и автомобильного транспорта для осуществления строительных работ, что приведет к увеличению содержания загрязняющих веществ в атмосферном воздухе как на территории самого объекта, так и на прилегающей территории.

Однако, поскольку выбросы носят кратковременный характер, работы по строительству объекта не будут отрицательно влиять на сложившуюся в настоящее время в рассматриваемом районе обстановку по состоянию загрязнения атмосферного воздуха.

В период эксплуатации проектируемого объекта в штатном режиме негативного воздействия на компоненты окружающей природной среды оказываться не будет.

Таким образом, строительство рассматриваемого объекта не окажет существенного влияния на геологическую среду и подземные воды в районе расположения проектируемого объекта. Возможное негативное воздействие в период строительства можно оценить, как кратковременное.

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



- не допускать передвижения транспортных средств вне установленных транспортных маршрутов;
- исключить сброс и утечку горюче-смазочных материалов и других загрязняющих веществ на рельеф и почвы при строительстве объекта;
- до начала строительства осуществлять снятие верхнего плодородного слоя почвы;
- после окончания строительно-монтажных работ провести рекультивацию нарушенных земель;
- организовать специальные места для накопления строительного и бытового мусора с последующей передачей отходов организациям, имеющим лицензию на осуществление данного вида деятельности.

В целях предотвращения гибели объектов животного мира в проектной документации необходимо предусмотреть выполнение требований нормативных документов. В частности, исключить хранение и применение химических реагентов, горюче-смазочных материалов и других, опасных для объектов животного мира и среды их обитания материалов, сырья и отходов производства без осуществления мер, гарантирующих предотвращение заболеваний и гибели объектов животного мира, ухудшения среды их обитания. Кроме того, для предотвращения гибели объектов животного мира от воздействия вредных веществ и сырья, находящихся на строительной площадке, необходимо:

- минимизировать проведение строительно-монтажных работ в период гнездования птиц (весенне-летний период);
- хранить материалы и сырье только в огороженных местах, исключающих проникновение животных;
- помещать хозяйственные и производственные сточные воды в емкости для обработки на самой производственной площадке или для транспортировки на специальные полигоны для последующей утилизации;
- максимально использовать безотходные технологии и замкнутые системы водопотребления;
- снабжать емкости и резервуары системой защиты в целях предотвращения попадания в них животных.

После завершения строительства запрещается оставлять необранными конструкции, оборудование.

Санитарная очистка. Проектом предусматривается организация отдельного сбора, складирования и обработки мусора с созданием площадок для сбора мусора, с учетом пешеходной доступности. Конкретные места разрабатываются на стадии рабочего проекта.

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №							Лист
			39-2023-ППТ-МО.ТЧ						
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата				

**39-2023-ППТ-МО.Гр**

**Том.2.2 Материалы по обоснованию  
проекта планировки территории.**

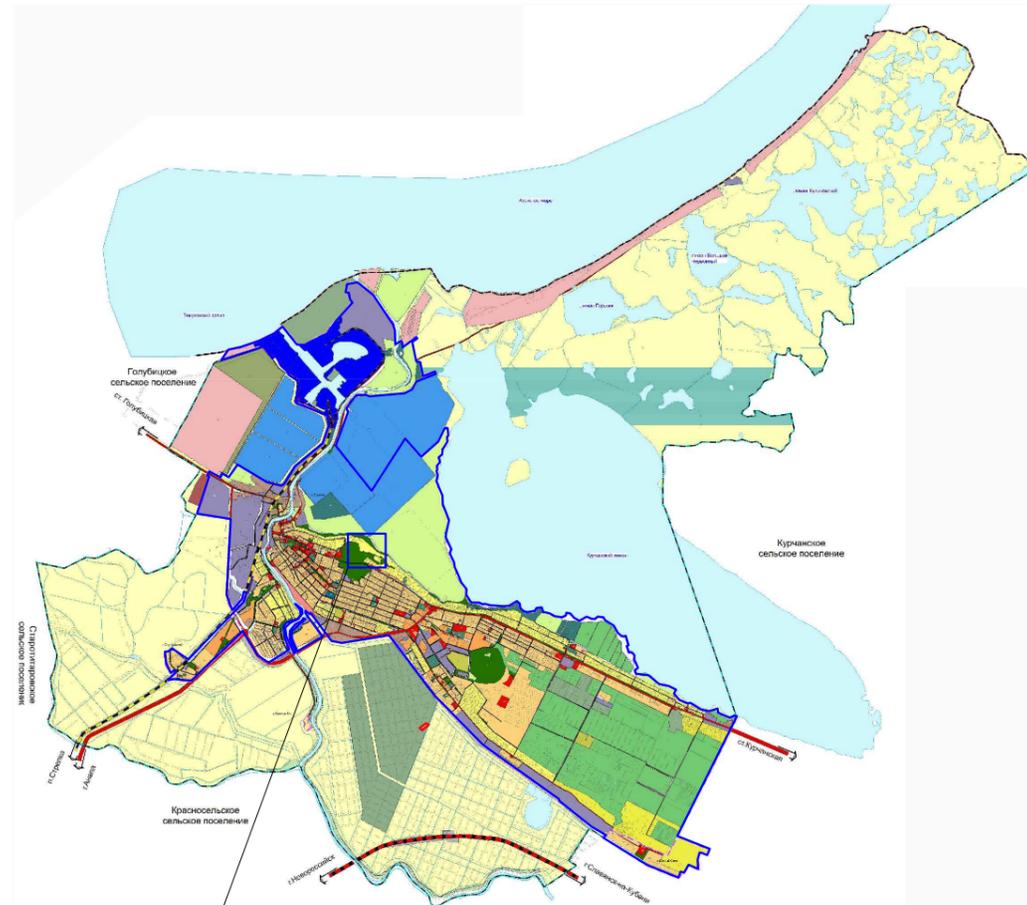
**Графические материалы.**

Схема размещения г. Темрюк в структуре Темрюкского района. М 1:500 000



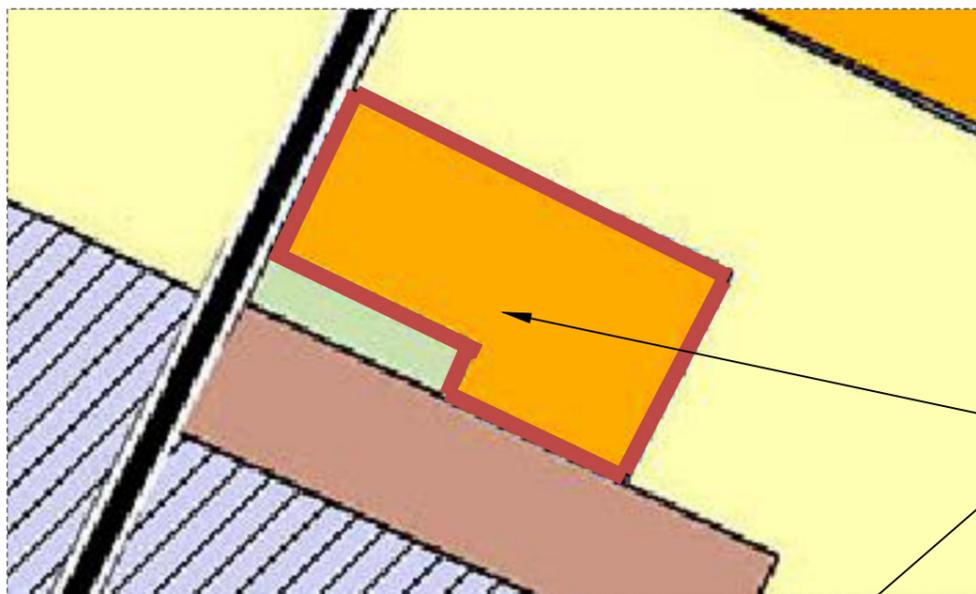
г. Темрюк

Схема размещения элемента планировочной структуры в границах Темрюкского городского поселения. М 1:25 000.



**Условные обозначения**

План.	Суц.	Границы единиц административно-территориального деления Российской Федерации
		Граница внутригородской территории (муниципального образования) города федерального назначения
		Граница городского поселения
		Граница водно-болотных угодий
		Железнодорожные пути и объекты железнодорожного транспорта
		Железнодорожный путь общего пользования
		Железнодорожный путь необщего пользования
		Улично-дорожная сеть и объекты транспортной инфраструктуры
		Автомобильные дороги регионального и межмуниципального значения
		Автомобильные дороги местного значения
		Улицы и дороги местного значения
		Территориальные зоны
		Зона смешанной жилой застройки (Ж-1)
		Зона смешанной жилой застройки (Ж-2)
		Зона застройки индивидуальными жилыми домами (Ж-3)
		Зона садоводческих товариществ (Ж-4)
		Зона многофункционального общественного назначения (ОБ-1)
		Зона объектов образования и просвещения (ОБ-2)
		Зона объектов здравоохранения (ОБ-3)
		Зона паркового сервиса (ОБ-4)
		Зона производственно-общественных объектов (П-1)
		Зона производственно-коммунальных объектов (П-2)
		Зона объектов железнодорожного транспорта (Т-1)
		Зона объектов водного транспорта (Т-2)
		Зона освещения (Р-1)
		Зона спортивных сооружений (Р-2)
		Зона рекреационных пространств рекреационного и туристического назначения (Р-3)
		Зона причалов и малых портов (Р-4)
		Зона естественных природных ландшафтов (П-4)
		Зона объектов рыболовства (Сх-1)
		Зона сельскохозяйственного назначения (Сх-2)
		Зона кладбищ (СН-1)
		Зона размещения военных объектов (СН-2)
		Зона озеленения специального назначения (СН-3)
		Зона размещения отходов потребления (СН-4)
		Зона режимных территорий (РТ)
		Земли, на которые не распространяется градостроительный регламент
		Земли лесного фонда
		Земли населенных пунктов
		Земли сельскохозяйственных угодий
		Земли общего пользования
		Поверхностные водные объекты
		Водоток (река, ручей, канал)
		Водоем (озеро, пруд, обводненный карьер, водохранилище)
		Море или его отдельная часть (пролив, залив, в том числе бухта, лиман и др.)
		Болото
		Сооружения для защиты берегов морей, водохранилищ, озер, рек



Рассматриваемые земельные участки с кадастровыми номерами 23:30:1203000:532, 23:30:1203000:533, 23:30:1203000:1280



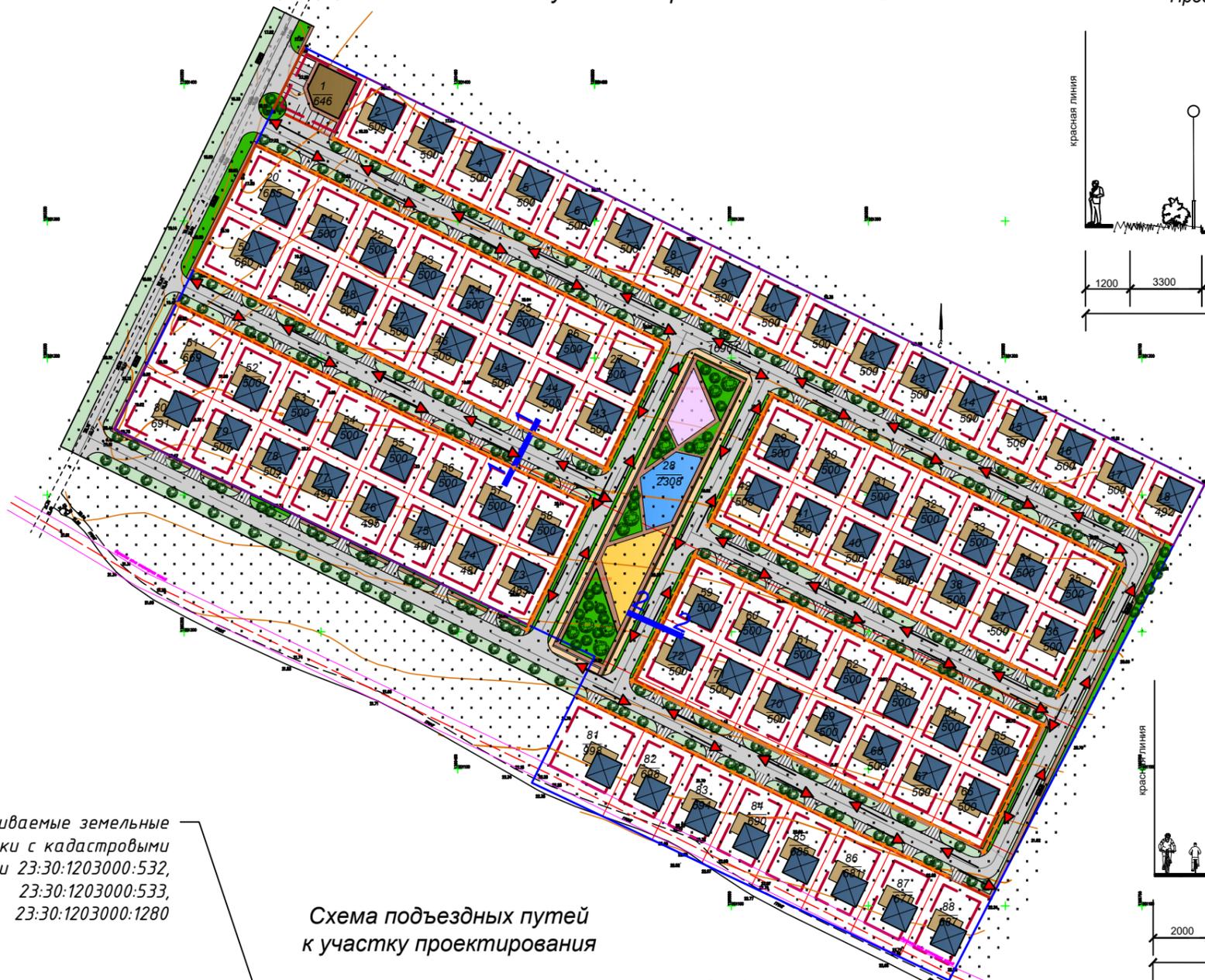
1. Проект планировки и проект межевания территории площадью 64800 кв. м, в кадастровом квартале 23:30:1203000, в отношении земельного участка, имеющего кадастровый номер 23:30:1203000:532, 23:30:1203000:533, 23:30:1203000:1280 по адресу: Краснодарский край, Темрюкский район, г. Темрюк, в земельном массиве АФ "Северные сады", в 400 м. южнее автодороги Темрюк-Краснодар-Кропоткин, выполнен в соответствии с картой градостроительного зонирования Темрюкского городского поселения и Правил землепользования и застройки Темрюкского городского поселения, муниципального образования Темрюкский район (актуальной редакции) на основании:
  - технического задания на разработку градостроительной документации;
2. Рассматриваемый участок расположен в границах г. Темрюк в его юго-восточной части в зоне смешанной жилой застройки - Ж-2.

39-2023 -ПП											
Проект планировки территории (проект планировки и проект межевания) земельного участка с кадастровым номером 23:30:1203000:532, 23:30:1203000:533, 23:30:1203000:1280, расположенного по адресу: Краснодарский край, Темрюкский район, г. Темрюк, в земельном массиве АФ "Северные сады", в 400 м. южнее автодороги Темрюк-Краснодар-Кропоткин											
Изм.	Лист	Подпись	Дата	Проект планировки территории	<table border="1"> <tr> <td>Стадия</td> <td>Лист</td> <td>Листов</td> </tr> <tr> <td>ПП</td> <td>3</td> <td>12</td> </tr> </table>	Стадия	Лист	Листов	ПП	3	12
Стадия	Лист	Листов									
ПП	3	12									
ГИП	Онищенко	<i>[Signature]</i>	07.23								
Разработал	Гергардт	<i>[Signature]</i>	07.23								
Норм. котр.	Онищенко	<i>[Signature]</i>	07.23								
				Схема размещения элемента планировочной структуры в границах Темрюкского городского поселения. М 1:25 000. Схема размещения г. Темрюк в структуре Темрюкского района. М 1:500 000							
				ООО "Архитектура и Градостроительство"							

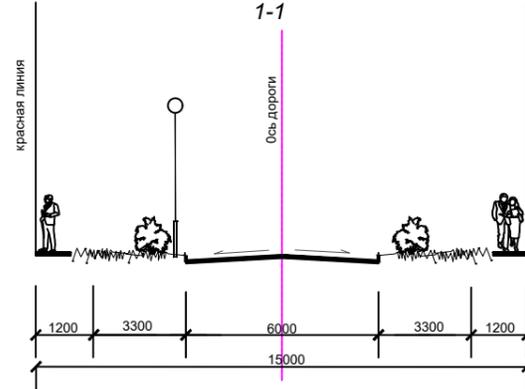


Схема организации транспорта и уличной дорожной сети М 1:2000

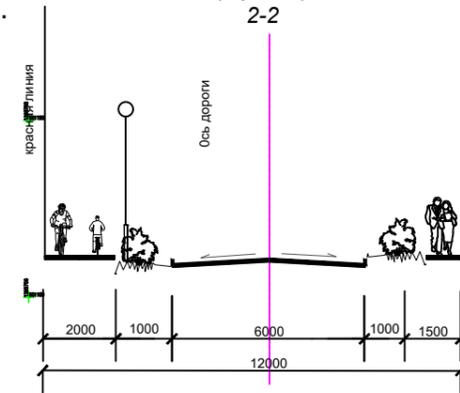
УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ



Проектируемая дорога ( проезд) 1-1



Проектируемая дорога ( проезд) 2-2



	Граница участка проекта планировки (64800 м <sup>2</sup> )
	Проектируемые красные линии
	Линия регулирования застройки
	Кадастровый номер квартала
	Земельные участки, поставленные на кадастровый учет
	Кадастровый номер земельного участка
	Границы перераспределенных земельных участков в границах участка проекта планировки
	Существующий кабель ВОЛС Н-Т
	Магазин (проект.)
	Жилой дом (проект.)
	Дорога в застройке (проект.)
	Тротуар (проект.)
	Велосипедная дорожка (проект.)
	Направление движения автотранспорта
	Пешеходные маршруты

Рассматриваемые земельные участки с кадастровыми номерами 23:30:1203000:532, 23:30:1203000:533, 23:30:1203000:1280

Схема подъездных путей к участку проектирования



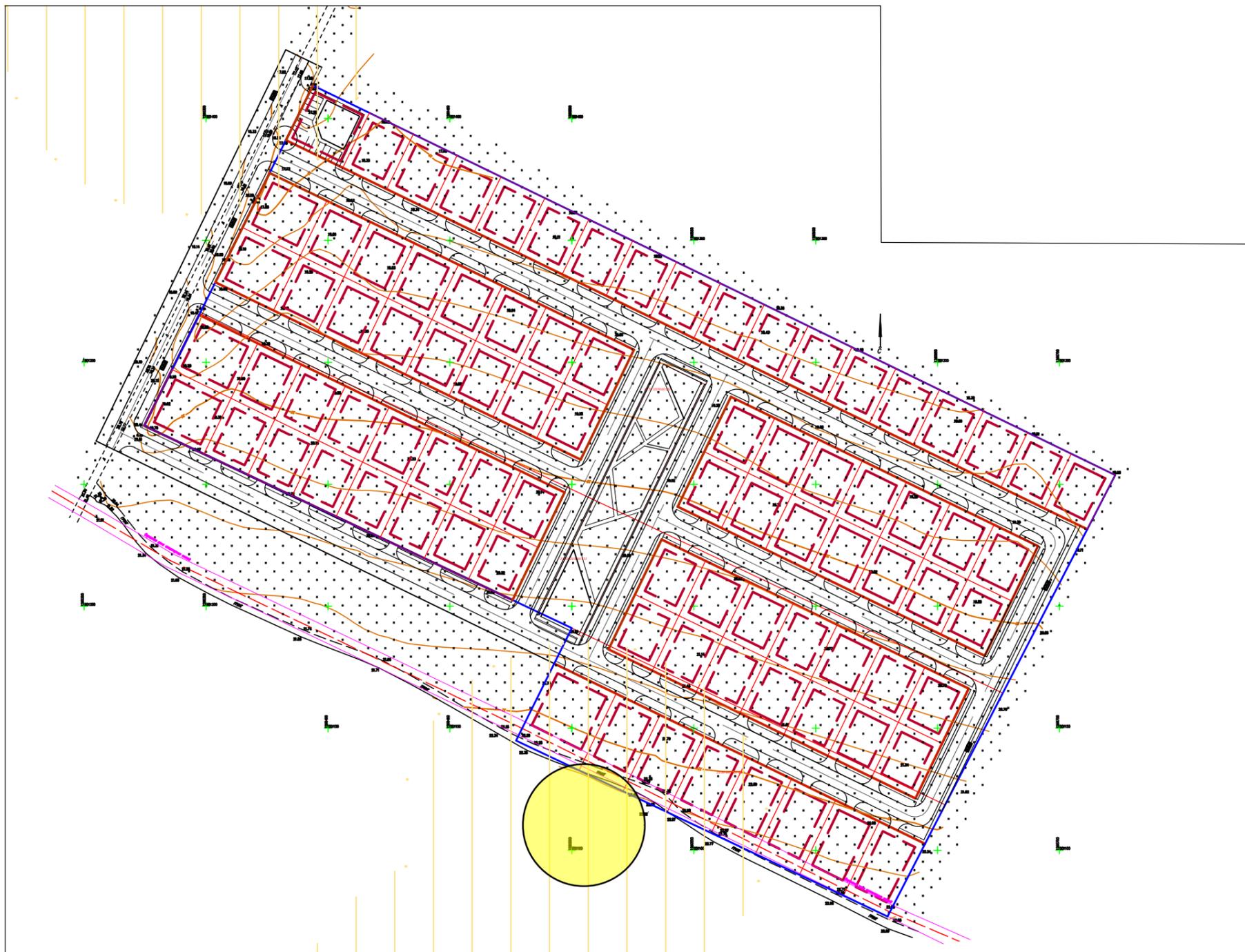
автодорога Темрюк-Краснодар-Кропоткин (сущ.)

1. Схема организации улично - дорожной сети выполнена в соответствии с картой градостроительного зонирования Темрюкского городского поселения Правил землепользования и застройки Темрюкского городского поселения.
2. Схема выполнена на топографической основе, выполненной ООО "ПроектИнформ" в 2023 г.
3. Расчетная ширина проезжей части принята согласно СП 42.13330.2016 таб. 11.4 проезд ( ширина полосы - 3,0 м, количество полос - 2.
4. Ширина тротуара принята 1,5 м (расчетное движение менее 50 чел/час).
5. Ширина велодорожки 2,0 м.
5. Радиусы сопряжений проезжих частей приняты от 3,0 до 8,0 м.
6. Подъездные пути к участкам проектирования приняты по существующей асфальтированной автодороге Темрюк-Краснодар-Кропоткин.

39-2023 -ПП						
Проект планировки территории (проект планировки и проект межевания) земельного участка с кадастровым номером 23:30:1203000:532, 23:30:1203000:533, 23:30:1203000:1280, расположенного по адресу: Краснодарский край, Темрюкский район, г. Темрюк, в земельном массиве АФ "Северные сады", в 400 м. южнее автодороги Темрюк-Краснодар-Кропоткин						
Изм.	Лист	Подпись	Дата	Стадия	Лист	Листов
ГИП	Онищенко		07.23	Проект планировки территории	ПП	4 12
Разработал	Гергардт		07.23			
Норм. котр.	Онищенко		07.23	Схема организации транспорта и уличной дорожной сети М 1:2000	ООО "Архитектура и Градостроительство"	



**Схема границ территорий объектов культурного наследия, совмещённая со схемой границ зон с особыми условиями использования территории М 1:2000**



**УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ**

	Граница участка проекта планировки (64800 м <sup>2</sup> )
	Проектируемые красные линии
	Линия регулирования застройки
	Кадастровый номер квартала
	Кадастровый номер земельного участка
	Границы перераспределенных земельных участков в границах участка проекта планировки
	Существующий кабель ВОЛС Н-Т
	Охранная зона объектов историко-культурного наследия курганов и курганных групп

**Примечания:**

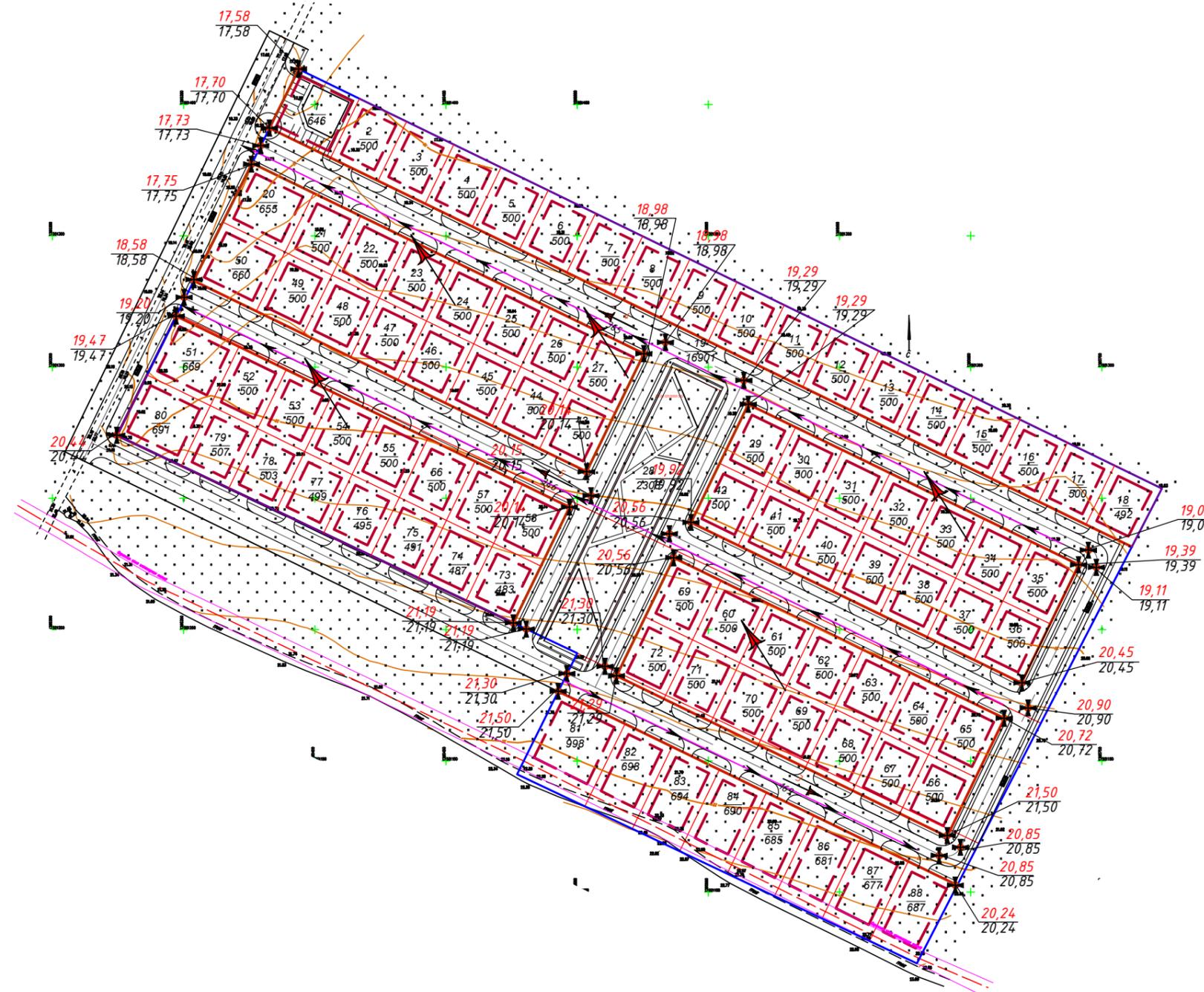
- Схема границ территорий объектов культурного наследия, совмещённая со схемой границ зон с особыми условиями использования территории для проекта планировки и проекта межевания территории проектирования, выполнена в соответствии со схемой границ зон с особыми условиями использования территории Правил землепользования и застройки Темрюкского городского поселения, Темрюкского района, Краснодарского края (актуальной редакции).
- Схема выполнена на топографической основе, предоставленной Заказчиком.

<b>39-2023 -ПП</b>						
Проект планировки территории (проект планировки и проект межевания) земельного участка с кадастровым номером 23:30:1203000:532, 23:30:1203000:533, 23:30:1203000:1280, расположенного по адресу: Краснодарский край, Темрюкский район, г. Темрюк, в земельном массиве АФ "Северные сады", в 400 м. южнее автодороги Темрюк-Краснодар-Кропоткин						
Изм.	Лист	Подпись	Дата	Стадия	Лист	Листов
	Онищенко		07.23	Проект планировки территории	ПП	5 / 12
Разработал	Гергардт		07.23			
Норм. котр.	Онищенко		07.23	Схема границ территорий объектов культурного наследия, совмещённая со схемой границ зон с особыми условиями использования территории. М 1:2000		ООО "Архитектура и Градостроительство"



Схема вертикальной планировки и инженерной подготовки территории М 1:2000

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ



	Граница участка проекта планировки (64800 м <sup>2</sup> )
	Проектируемые красные линии
	Линия регулирования застройки
23:30:1203000	Кадастровый номер квартала
	Земельные участки, поставленные на кадастровый учет
:395	Кадастровый номер земельного участка
	Границы перераспределенных земельных участков в границах участка проекта планировки
	Существующий кабель ВОЛС Н-Т
	Существующие ВЛ 10 кВ
	Ливневая канализация открытого типа проектируемая
	Направление уклона проектного рельефа
	Указание направления и величины уклона в промилле (над стрелкой) и расстояние между опорными точками (под стрелкой)
	Высотные отметки в опорных точках: - "красные" - проектные; - "черные" - существующие.

1. Схема вертикальной планировки разработан на топографической основе, выполненной ООО "ПроектИнформ" в 2023 г. и предоставленной Заказчиком.
2. Все размеры и высотные отметки указаны в метрах, уклоны - в промилле.
3. Отвод поверхностных и дождевых вод по дождеприемным лоткам закрытого типа с решетками. Размеры лотков уточнить при выполнении проектной документации соответствующих марок.

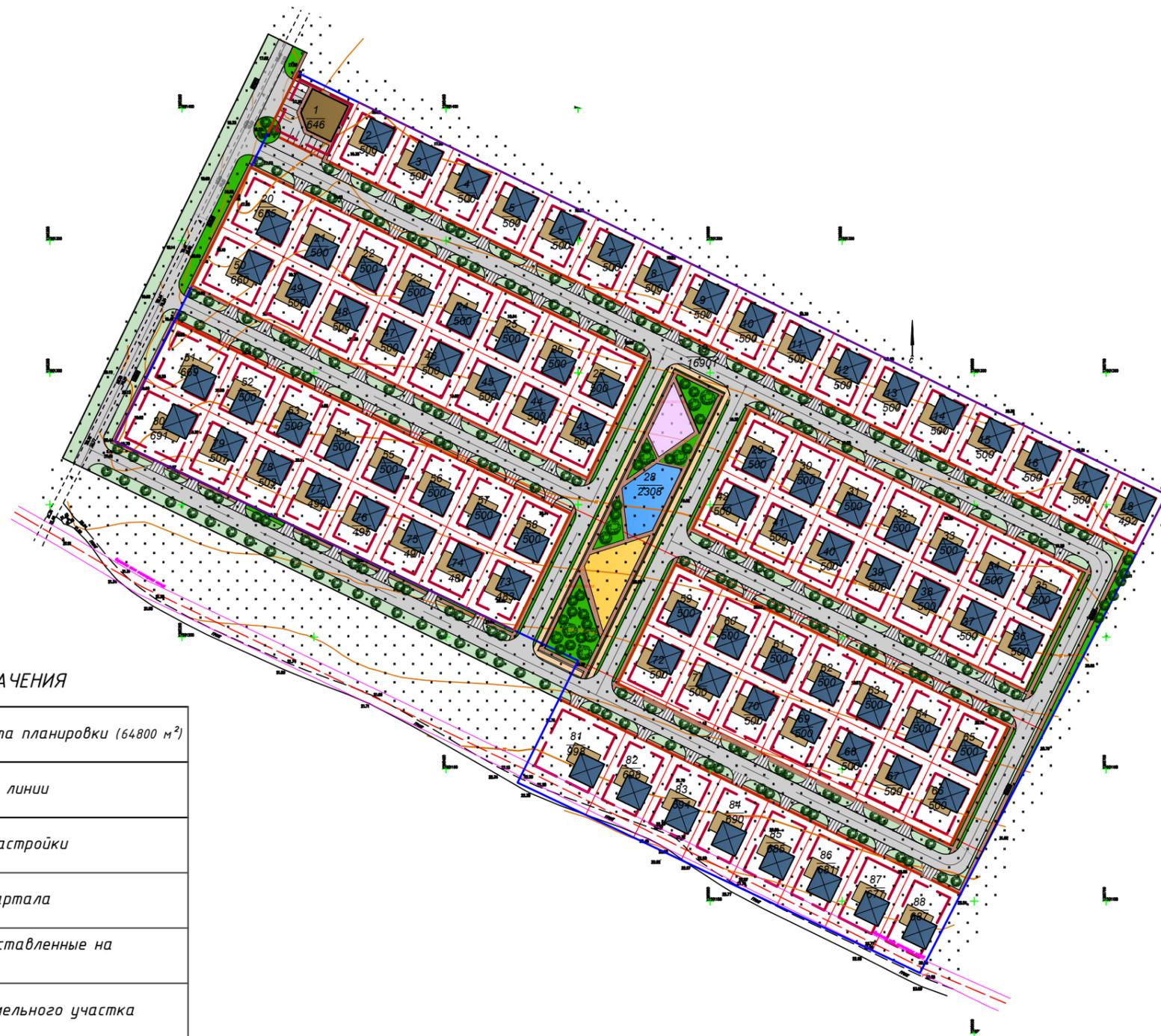
<b>39-2023 -ПП</b>							
Проект планировки территории (проект планировки и проект межевания) земельного участка с кадастровым номером 23:30:1203000:532, 23:30:1203000:533, 23:30:1203000:1280, расположенного по адресу: Краснодарский край, Темрюкский район, г. Темрюк, в земельном массиве АФ "Северные сады", в 400 м. южнее автодороги Темрюк-Краснодар-Кропоткин							
Изм.	Лист	Подпись	Дата	Проект планировки территории	Стадия	Лист	Листов
ГИП	Онищенко		07.23		ПП	6	12
Разработал	Гергардт		07.23				
Норм. контр.	Онищенко		07.23	Схема вертикальной планировки и инженерной подготовки территории М 1:2000		ООО "Архитектура и Градостроительство"	



Вариант планировочных решений застройки территории М 1:2000

Экспликация зданий и сооружений

№ на Генплане	Наименование	Координаты квадрата сетки
	Жилой дом	0
	Магазин	0



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

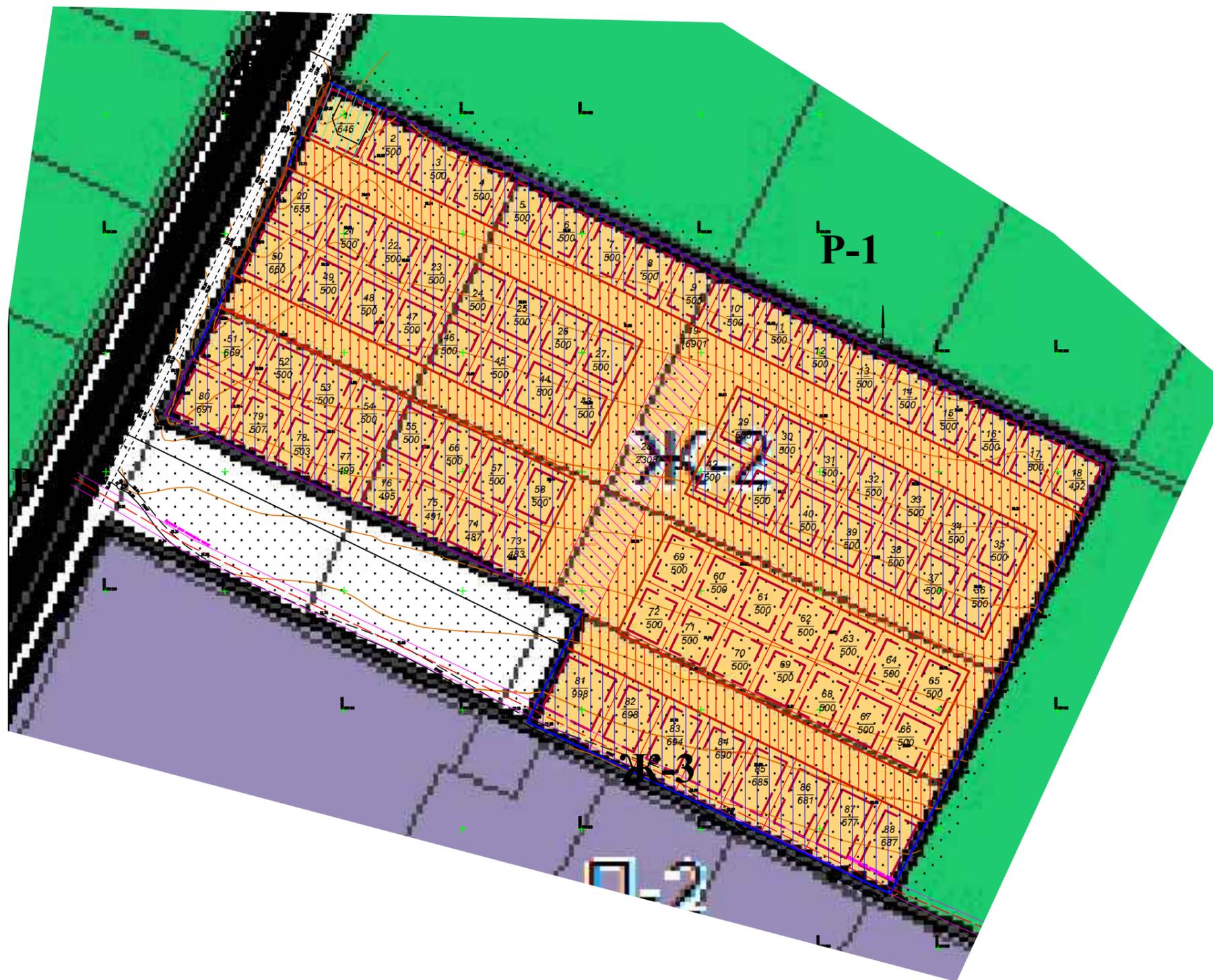
	Граница участка проекта планировки (64800 м <sup>2</sup> )
	Проектируемые красные линии
	Линия регулирования застройки
23:30:1203000	Кадастровый номер квартала
	Земельные участки, поставленные на кадастровый учет
:395	Кадастровый номер земельного участка
	Границы перераспределенных земельных участков в границах участка проекта планировки
	Существующий кабель ВОЛС Н-Т
	Дорога в застройке (проект.)
	Тротуар (проект.)
	Проектируемое озеленение улиц, дорог и общественных пространств
	Велосипедная дорожка (проект.)

1. Рассматриваемый земельный участок расположен в границах кадастрового квартала 23:30:1203000.
2. Размещение и размеры строений на отдельных земельных участках уточнить при разработке схем планировочной организации этих участков.
3. Основной чертеж планировки территории разработан на топографической основе, выполненной ООО "ПроектИнформ" в 2023 г. и предоставленной Заказчиком.

39-2023 -ПП				Проект планировки территории			
Проект планировки территории (проект планировки и проект межевания) земельного участка с кадастровым номером 23:30:1203000:532, 23:30:1203000:533, 23:30:1203000:1280, расположенного по адресу: Краснодарский край, Темрюкский район, г. Темрюк, в земельном массиве АФ "Северные сады", в 400 м. южнее автодороги Темрюк-Краснодар-Кропоткин							
Изм.	Лист	Подпись	Дата	Проект планировки территории	Стадия	Лист	Листов
ГИП	Онищенко		07.23		ПП	7	12
Разработал	Гергардт		07.23				
Норм. контр.	Онищенко		07.23	Вариант планировочных решений застройки территории М 1:2000	ООО "Архитектура и Градостроительство"		



# Схема зонирования территории М 1:2000



## УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

	Граница участка проекта планировки (64800 м <sup>2</sup> )
	Проектируемые красные линии
	Линия регулирования застройки
23:30:1203000	Кадастровый номер квартала
	Земельные участки, поставленные на кадастровый учет
:395	Кадастровый номер земельного участка
	Границы перераспределенных земельных участков в границах участка проекта планировки
	Существующий кабель ВОЛС Н-Т
	Существующие ВЛ 10 кВ
	Зона смешанной жилой застройки, для индивидуального жилищного строительства. Код. 13.2
	Зона смешанной жилой застройки, улично-дорожная сеть. Код. 12.0.1
	Зона смешанной жилой застройки, магазины. Код. 4.4
	Зона смешанной жилой застройки, благоустройство территории. Код. 12.0.2
	Земли общего пользования
	Зона сельскохозяйственного использования
	Зона производственно-коммунальных объектов

39-2023 -ПП

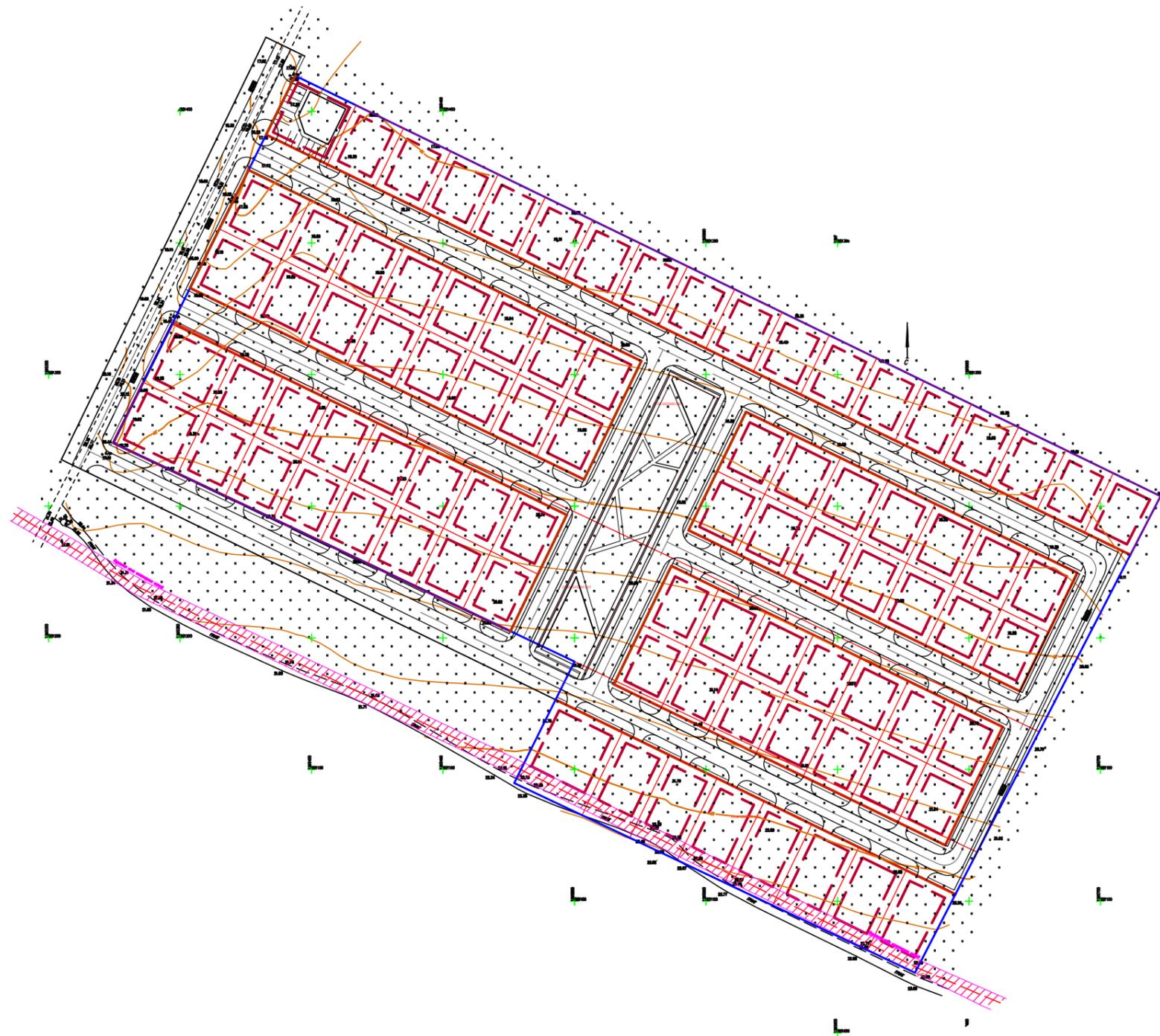
Проект планировки территории (проект планировки и проект межевания) земельного участка с кадастровым номером 23:30:1203000:532, 23:30:1203000:533, 23:30:1203000:1280, расположенного по адресу: Краснодарский край, Темрюкский район, г. Темрюк, в земельном массиве АФ "Северные сады", в 400 м. южнее автодороги Темрюк-Краснодар-Кропоткин

Изм.	Лист	Подпись	Дата	Проект планировки территории	Стадия	Лист	Листов
ГИП	Онищенко		07.23		ПП	8	12
Разработал	Гергардт		07.23	Схема зонирования территории М 1:2000	ООО "Архитектура и Градостроительство"		
Норм. контр.	Онищенко		07.23				

1. Схема выполнена на топографической основе, предоставленной Заказчиком.
2. В соответствии с Правил землепользования и застройки Темрюкского городского поселения участок проектирования располагается в одной территориальной зоне - зоне смешанной жилой застройки Ж-2.



**Схема местоположения существующих объектов  
капитального строительства, совмещенная со схемой  
современного использования территории и схемой  
планировочных ограничений М 1:2000**



**УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ**

	Граница участка проекта планировки (64800 м <sup>2</sup> )
	Проектируемые красные линии
	Линия регулирования застройки
23:30:1203000	Кадастровый номер квартала
	Земельные участки, поставленные на кадастровый учет
:395	Кадастровый номер земельного участка
	Границы перераспределенных земельных участков в границах участка проекта планировки
	Существующий кабель ВОЛС Н-Т
	Охранная зона ВОЛС Новорождественская-Темрюк

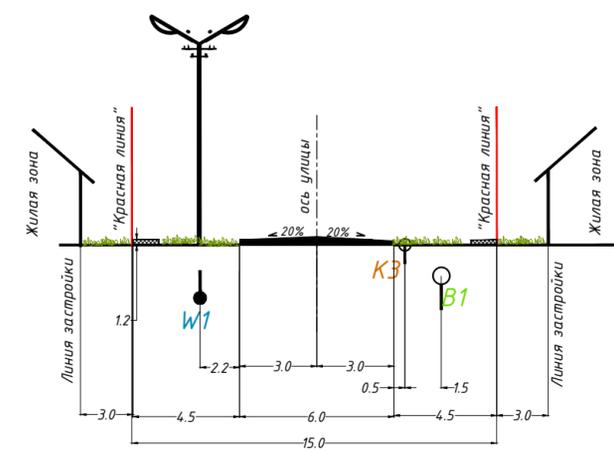
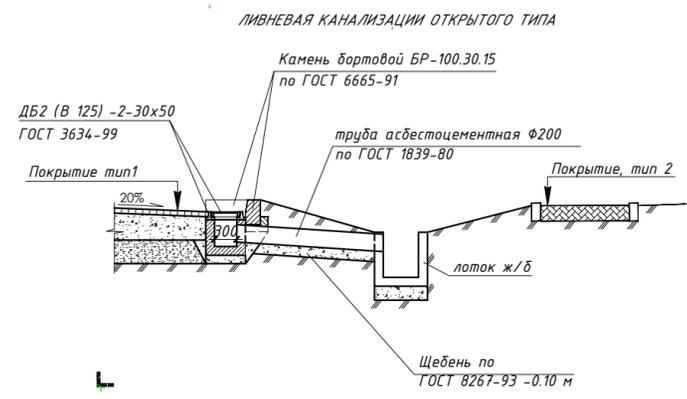
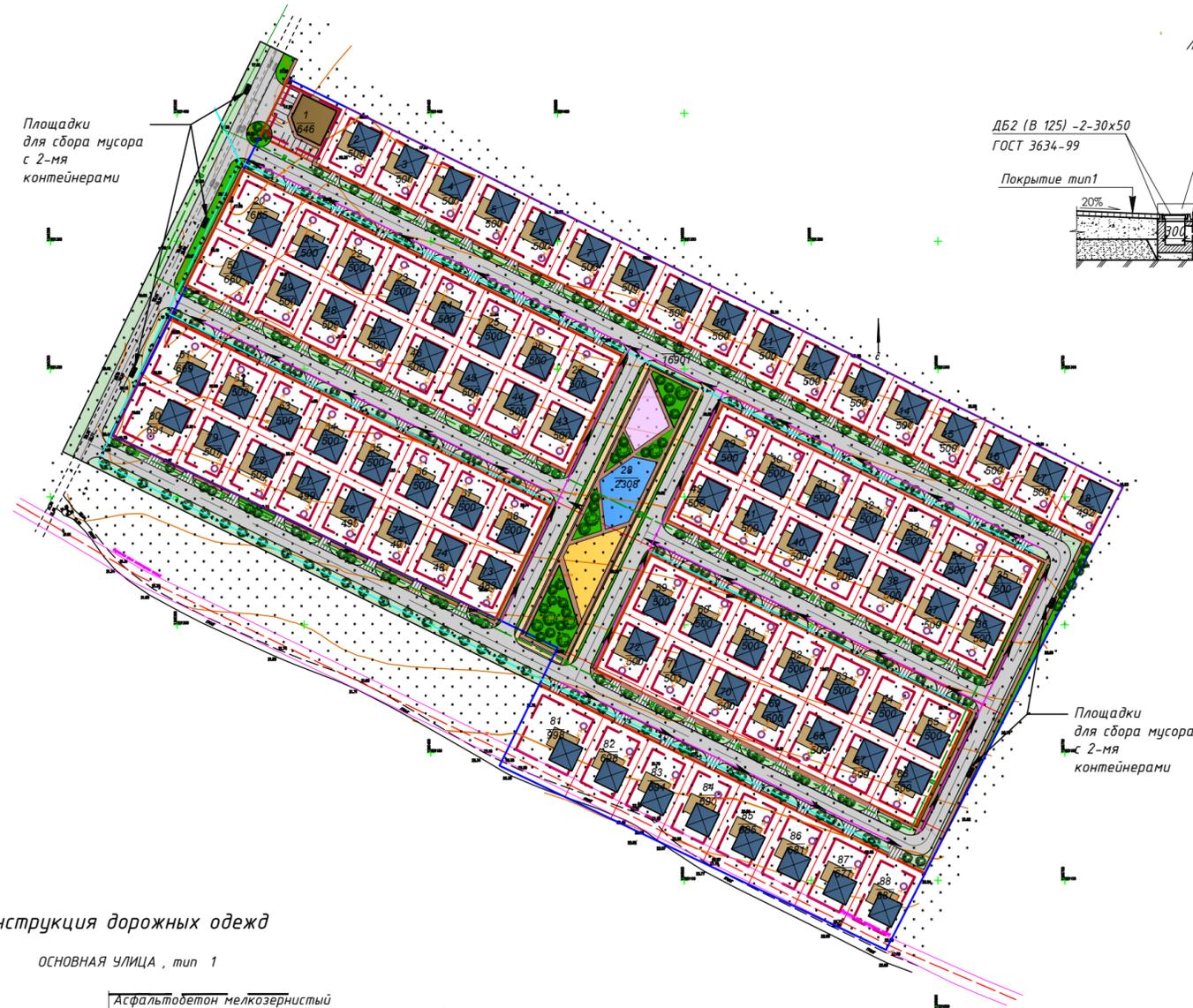
**Примечания:**

1. Схема выполнена на топографической основе, предоставленной Заказчиком.
2. Отсутствуют границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства, установленные ранее утвержденной документацией по планировке территории, в границах разработки документации по планировке территории.
3. Отсутствует необходимость изъятия ЗУ для государственных и муниципальных нужд.
4. Отсутствуют границы зон планируемого размещения линейных объектов, подлежащих реконструкции в связи с изменением их местоположения.
5. На участке проектирования проходит существующий ВОЛС Н-Т.

<b>39-2023 -ПП</b>				
Проект планировки территории (проект планировки и проект межевания) земельного участка с кадастровым номером 23:30:1203000:532, 23:30:1203000:533, 23:30:1203000:1280, расположенного по адресу: Краснодарский край, Темрюкский район, г. Темрюк, в земельном массиве АФ "Северные сады", в 400 м. южнее автодороги Темрюк-Краснодар-Кропоткин				
Изм.	Лист	Подпись	Дата	Стадия
ГИП	Онищенко		07.23	Лист
Разработал	Гергардт		07.23	Листов
Норм. котр.	Онищенко		07.23	9
Проект планировки территории				12
Схема местоположения существующих объектов капитального строительства, совмещенная со схемой современного использования территории и схемой планировочных ограничений. М 1:2000				000 "Архитектура и Градостроительство"



# Схема размещения инженерных сетей М 1:2000



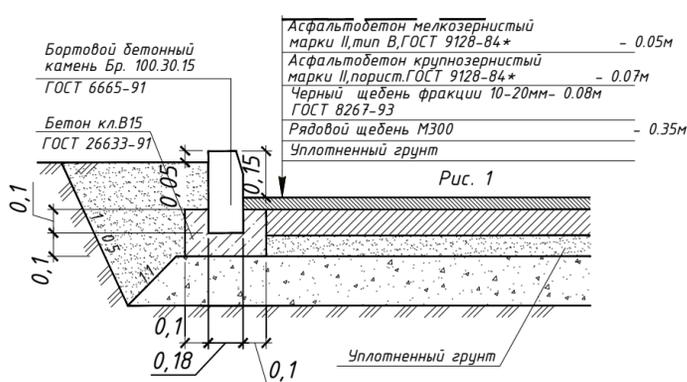
Условные обозначения:  
**В1** - сети водопровода проектируемые  
**К3** - сети дождевой канализации проектируемые  
**W1** - сети электроснабжения и уличного освещения проектируемые

## УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

	Граница участка проекта планировки (64800 м²)
	Проектируемые красные линии
	Линия регулирования застройки
	Кадастровый номер квартала
	Земельные участки, поставленные на кадастровый учет
	Кадастровый номер земельного участка
	Границы перераспределенных земельных участков в границах участка проекта планировки
	Существующий кабель ВОЛС Н-Т
	Проектируемые сети водопровода
	Проектируемые канализационные сети
	Ливневая канализация открытого типа (закрытого в местах дорог и тротуаров) проектируемая
	Сети электроснабжения и уличного освещения проектируемые
	Проектируемое тротуарное покрытие
	Проектируемое дорожное покрытие
	Жилой дом (проект.)
	Магазин (проект.)
	Проектируемый водонепроницаемый выгреб (5м и более от жилого дома)
	Площадка для сбора мусора с 2-мя мусорными баками (проект.)

## Конструкция дорожных одежд

ОСНОВНАЯ УЛИЦА, тип 1

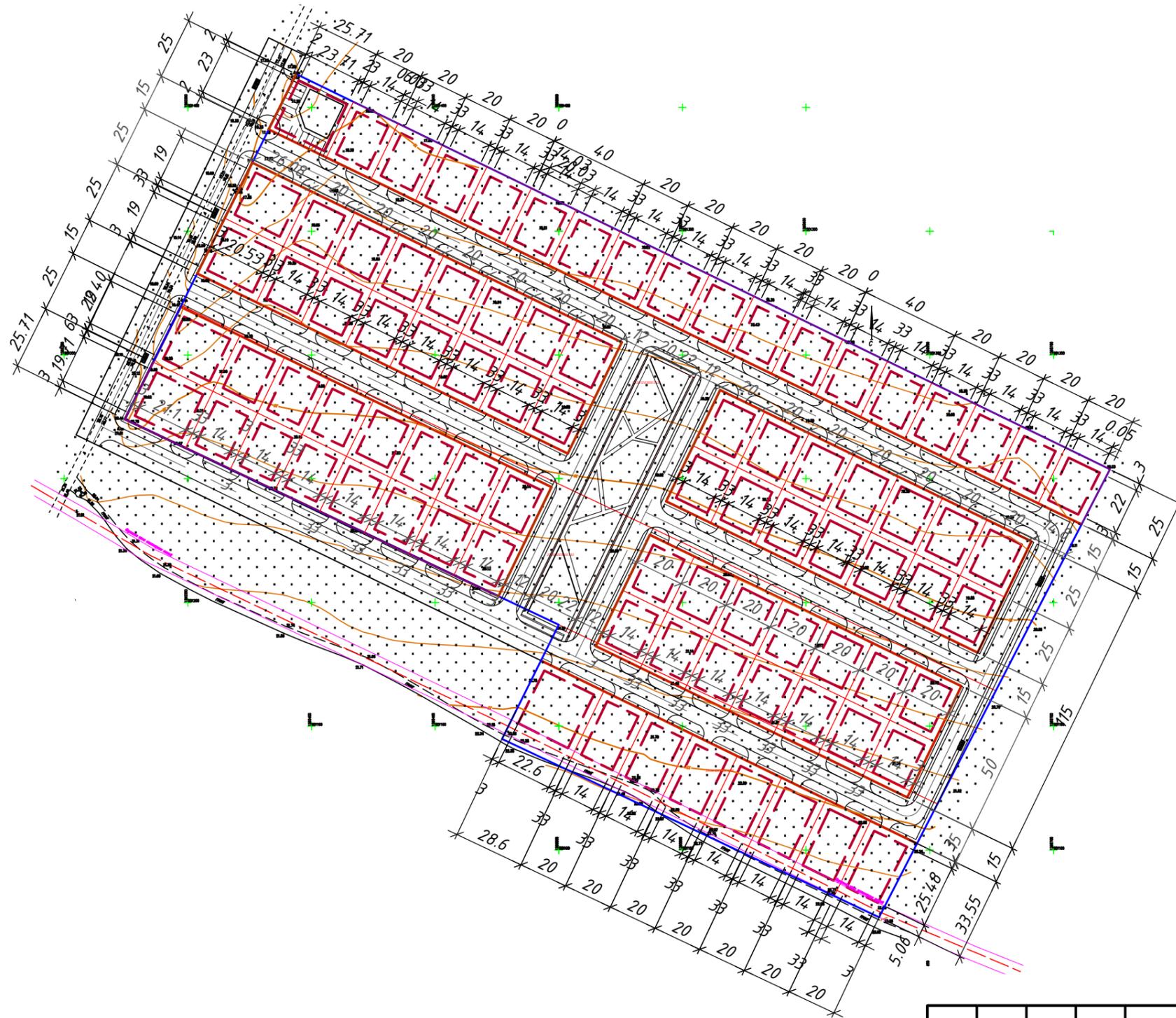


1. Схема размещения инженерных сетей и сооружений разработана на топографической основе, предоставленной Заказчиком.
2. Размещение инженерных коммуникаций условно отражено на рис. 1, уточнить на стадии рабочего проектирования после получения соответствующих технических условий.
3. Канализование производится в водонепроницаемые септики на территории выделенных земельных участков, с последующим вывозом, организацией имеющей лицензию на выполнение данного вида работ. Септики располагать на расстоянии не менее 5,0 м от строения.
4. Габаритные размеры мусорной площадки приняты 1,5х3,0. На площадке планируется установка 2-х мусорных контейнера с закрывающейся крышкой. Вывоз мусора осуществляется организацией имеющей лицензию и договор на оказание данного вида услуг. Вывоз мусора осуществлять не менее 2-х раз в неделю. Площадку для установки мусорных баков выполнить из твердого дорожного покрытия.
5. Отвод поверхностных и дождевых вод по дождеприемным лоткам закрытого типа с решетками. Размеры лотков уточнить при выполнении проектной документации соответствующих марок.

<b>39-2023 -ПП</b>					
Проект планировки территории (проект планировки и проект межевания) земельного участка с кадастровым номером 23:30:1203000:532, 23:30:1203000:533, 23:30:1203000:1280, расположенного по адресу: Краснодарский край, Темрюкский район, г. Темрюк, в земельном массиве АФ "Северные сады", в 400 м. южнее автодороги Темрюк-Краснодар-Кропоткин					
Изм.	Лист	Подпись	Дата	Проект планировки территории	Стадия
ГИП	Онищенко		07.23		ПП
Разработал	Гергардт		07.23		10
Листов					12
Норм. котр.	Онищенко		07.23	Схема размещения инженерных сетей. М 1:2000	
				ООО "Архитектура и Градостроительство"	



Разбивочный чертеж красных  
линий в линейных размерах. М 1:2000



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

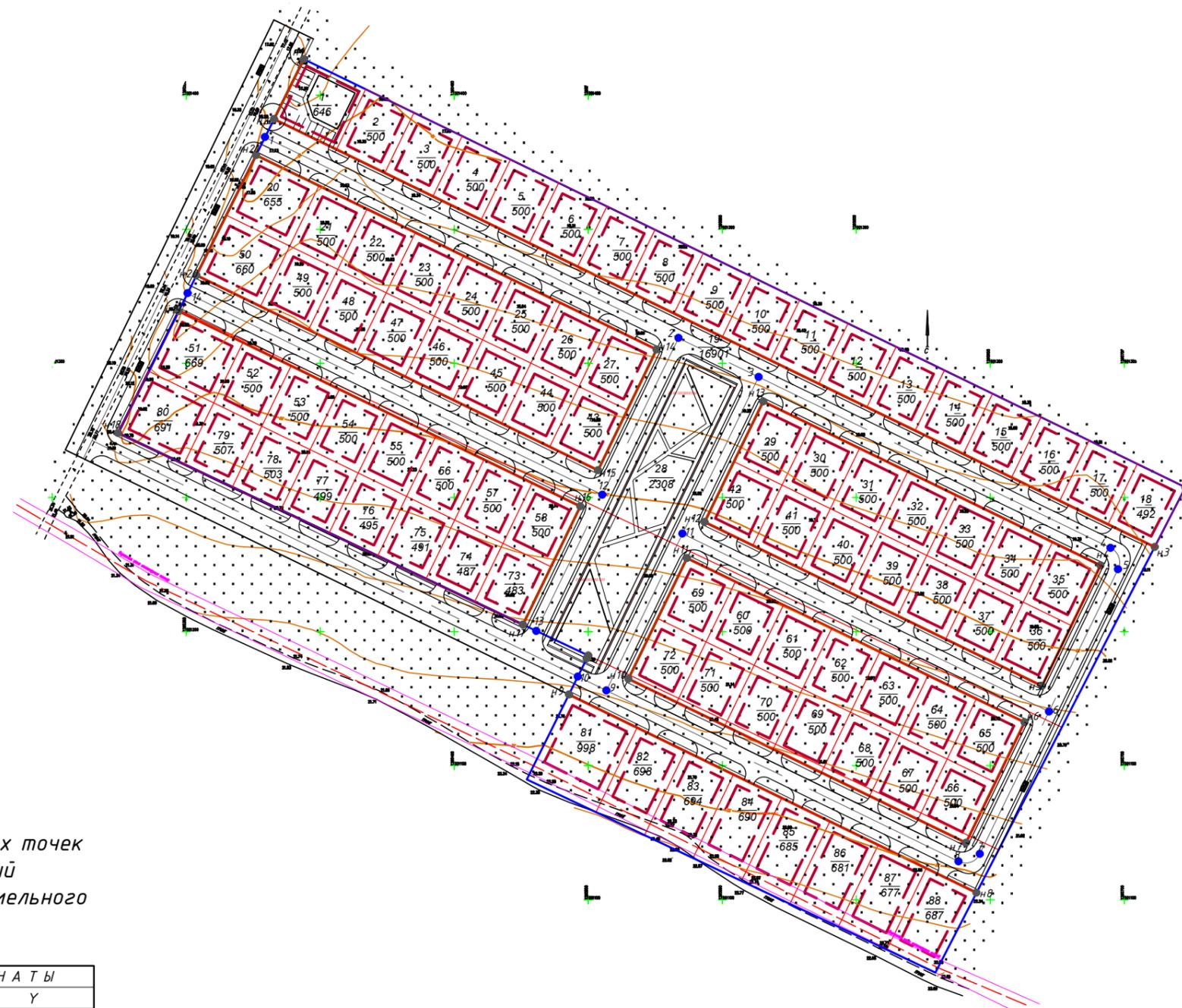
	Граница участка проекта планировки (64800 м <sup>2</sup> )
	Проектируемые красные линии
	Линия регулирования застройки
23:30:1203000	Кадастровый номер квартала
	Земельные участки, поставленные на кадастровый учет
:395	Кадастровый номер земельного участка
	Границы перераспределенных земельных участков в границах участка проекта планировки
	Существующий кабель ВОЛС Н-Т

1. Разбивка проезжей части и тротуаров произведена от осей проезжих частей улиц. Оси проездов разбиты в координатах и указаны на чертеже ПП-12.
2. Разбивка красных линий территории дана от границ рассматриваемого земельного участка.

39-2023 -ПП						
Проект планировки территории (проект планировки и проект межевания) земельного участка с кадастровым номером 23:30:1203000:532, 23:30:1203000:533, 23:30:1203000:1280, расположенного по адресу: Краснодарский край, Темрюкский район, г. Темрюк, в земельном массиве АФ "Северные сады", в 400 м. южнее автодороги Темрюк-Краснодар-Кропоткин						
Изм.	Лист	Подпись	Дата	Стадия	Лист	Листов
ГИП	Онищенко		07.23	Проект планировки территории	ПП	11
Разработал	Гергардт		07.23			12
Норм. контр.	Онищенко		07.23	Разбивочный чертеж красных линий в линейных размерах. М 1:2000	ООО "Архитектура и Градостроительство"	



Разбивочный чертеж красных  
линий в координатах. М 1:2000



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

	Граница участка проекта планировки (64800 м <sup>2</sup> )
	Проектируемые красные линии
	Линия регулирования застройки
23:30:1203000	Кадастровый номер квартала
	Земельные участки, поставленные на кадастровый учет
.395	Кадастровый номер земельного участка
	Границы перераспределенных земельных участков в границах участка проекта планировки
	Существующий кабель ВОЛС Н-Т
	Поворотная точка красных линий проектируемого земельного участка
	Поворотная точка осей проектируемых проездов

Таблица поворотных точек  
красных линий  
проектируемого земельного  
участка

Номер точки	КООРДИНАТЫ	
	X	Y
н1	501413.49	1260393.84
н2	501391.10	1260382.72
н3	501231.56	1260711.38
н4	501224.70	1260691.18
н5	501179.71	1260669.34
н6	501166.22	1260662.79
н7	501121.24	1260640.96
н8	501102.65	1260644.87
н9	501176.50	1260492.77
н10	501182.37	1260515.01
н11	501227.36	1260536.85
н12	501240.85	1260543.40
н13	501285.83	1260565.23
н14	501305.14	1260525.45
н15	501260.16	1260503.61
н16	501246.67	1260497.07
н17	501202.55	1260475.65
н18	501274.03	1260324.57
н19	501319.45	1260347.13
н20	501332.88	1260353.80
н21	501377.66	1260376.05

Таблица поворотных точек осей  
проектируемых дорог

Номер точки	КООРДИНАТЫ	
	X	Y
1	501384.38	1260379.38
2	501309.49	1260533.67
3	501294.98	1260563.56
4	501231.22	1260694.90
5	501223.21	1260697.68
6	501170.13	1260671.92
7	501117.05	1260646.15
8	501114.27	1260638.13
9	501178.03	1260506.79
10	501183.22	1260496.11
11	501236.50	1260535.18
12	501251.01	1260505.29
13	501200.20	1260480.62
14	501326.16	1260350.47

39-2023 -ПП					
Проект планировки территории (проект планировки и проект межевания) земельного участка с кадастровым номером 23:30:1203000:532, 23:30:1203000:533, 23:30:1203000:1280, расположенного по адресу: Краснодарский край, Темрюкский район, г. Темрюк, в земельном массиве АФ "Северные сады", в 400 м. южнее автодороги Темрюк-Краснодар-Кропоткин					
Изм.	Лист	Подпись	Дата	Проект планировки территории	
ГИП	Онищенко		07.23		
Разработал	Гергардт		07.23	Стадия	Лист
Норм. контр.	Онищенко		07.23	ПП	12
Разбивочный чертеж красных линий в координатах. М 1:2000				ООО "Архитектура и Градостроительство"	

# ООО "Архитектура и Градостроительство"

Член союза «Комплексное Объединение Проектировщиков», Союз «КОП»  
350088, Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Сормовская, 204/6,  
СРО-П-133-01022010

**Заказчик: Лаптев К.В.**

**Проект планировки и проект межевания территории  
земельных участков с кадастровыми номерами  
23:30:1203000:532, 23:30:1203000:533, 23:30:1203000:1280  
по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край,  
Темрюкский район, г. Темрюк, в земельном массиве АФ  
"Северные сады", в 400 м. южнее автодороги  
Темрюк-Краснодар-Кропоткин**

**Шифр объекта: 39-2023**

**Состав проектной документации:**

## Том 3

**39-2023-ПМТ-ОЧ.ТЧ** Том.3.1 Основная (утверждаемая) часть  
проекта межевания территории. Пояснительная записка.

**39-2023-ПМТ-ОЧ.Гр** Том.3.2 Основная (утверждаемая) часть  
проекта межевания территории. Графические материалы.

**Генеральный директор**

**М.И.Онищенко**

**Темрюк  
2023 год**

Взам. инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

Но- мер тома	Обозначение	Наименование	Примечание								
<p><b>Документация по планировке территории</b>  <b>(проект планировки и проект межевания) земельного участка с кадастровым номером 23:30:1203000:532, 23:30:1203000:533, 23:30:1203000:1280, расположенного по адресу:</b>  <b>Краснодарский край, Темрюкский район, г. Темрюк, в земельном массиве АФ "Северные сады", в 400 м южнее автодороги Темрюк- Краснодар- Кропоткин</b></p>											
1	39-2023-ППТ-04	Проект планировки территории. Основная часть.	Бумажный носитель, электронная версия в программах Word, AutoCAD и в формате JPEG								
2	39-2023-ППТ-МО	Проект планировки территории. Материалы по обоснованию.	Бумажный носитель, электронная версия в программах Word, Excel, AutoCAD и в формате JPEG								
3	39-2023-ПМТ-04	Проект межевания территории. Основная часть.	Бумажный носитель, электронная версия в программах Word, Excel, AutoCAD и в формате JPE								
4	39-2023-ПМТ-МО	Проект межевания территории. Материалы по обоснованию.	Бумажный носитель, электронная версия в программах Word, Excel, AutoCAD и в формате JPEG								
<p><b>39-2023-СП</b></p>											
						<b>39-2023-СП</b>					
		Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата				
Инв. № подл.	Рцк. грupp.		Онищенко				07.23	Состав проекта	Стадия	Лист	Листов
	Н. контр.		Онищенко				07.23		П	2	1
	Разраб.		Гергардт				07.23		ООО «Архитектура и Градостроительство»		

Взам. инв. №

Подпись и дата

Но- мер тома	Обозначение	Наименование	Примечание
<b>Утверждаемая часть проекта межевания территории</b>			
3.1	<b>39-2023-ПМТ-04.ТЧ</b>	Основная часть проекта межевания (утверждаемая). Текстовая часть	Бумажный носитель, электронная версия в программах Word и Excel
3.2	<b>39-2023-ПМТ-04.Гр</b>	Основная часть проекта межевания (утверждаемая). Графические материалы	Бумажный носитель, электронная версия в программе AutoCAD и в формате JPEG

Взам. инв. №						
	<b>39-2023-ПМТ-04.СТ</b>					
Подпись и дата	Изм.	Кол.ц	Лист	№ док	Подп.	Дата
	Рцк. грцп.	Онищенко				07.23
Инв. № подл.	Н. контр.	Онищенко				07.23
	Разраб.	Гергардт				07.23
	Состав тома 3					
			Стадия	Лист	Листов	
			П	3	1	
ООО «Архитектура и Градостроительство»						

**39-2023-ПМТ-ОЧ.ТЧ**

**Том.3.1 Основная (утверждаемая) часть  
проекта межевания территории.**

**Текстовая часть**

Обозначение	№ пп	Наименование	стр
		<i>Титульный лист</i>	1
<i>39-2023-СП</i>		<i>Состав проекта</i>	2
<i>39-2023- ПМТ-04.СП</i>		<i>Состав тома 3</i>	3
<i>39-2023- ПМТ-04.Гр</i>		<i>Состав графических материалов</i>	4
<i>39-2023- ПМТ-04.С</i>		<i>Содержание тома 3.1</i>	5
<i>39-2023- ПМТ-04.ТЧ</i>		<i>Текстовая часть</i>	
		<i>Введение</i>	6
	1.	<i>Цель и задачи разработки проекта</i>	7
	2.	<i>Используемые исходные материалы</i>	7
	3.	<i>Опорно-межевая сеть на территории проектирования</i>	8
	4.	<i>Межевание территории</i>	8
	5.	<i>Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, в том числе возможные способы их образования</i>	9
	6.	<i>Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, которые будут отнесены к территориям общего пользования или имуществу общего пользования, в том числе в отношении которых предполагаются резервирование и (или) изъятие для государственных или муниципальных нужд</i>	11
	7.	<i>Вид разрешенного использования образуемых земельных участков в соответствии с проектом планировки</i>	11
	8.	<i>Каталог координат поворотных точек образуемых (формируемых) земельных участков.</i>	12
<i>39-2023- ПМТ-04.Гр</i>		<i>Графическая часть</i>	
	<i>ПМ-1</i>	<i>Проект межевания М 1:2000 Таблица поворотных точек границ участков территории проекта планировки</i>	

						<b>39-2023-ПМТ-04.С</b>			
Изм.	Кол.уч	Лис	№док	Подп.	Дата				
<i>Рцк. грп.</i>		<i>Онищенко</i>			<i>07.23</i>	<i>Содержание тома 3.1</i>	<i>Стадия</i>	<i>Лист</i>	<i>Листов</i>
							<i>П</i>	<i>5</i>	<i>2</i>
<i>Н. контр.</i>		<i>Онищенко</i>			<i>07.23</i>		<i>ООО «Архитектура и Градостроительство»</i>		
<i>Разраб.</i>		<i>Гергардт</i>			<i>07.23</i>				

### Введение

Проект планировки и проект межевания территории земельных участков с кадастровыми номерами 23:30:1203000:532, 23:30:1203000:533, 23:30:1203000:1280, расположенных по адресу: Краснодарский край, Темрюкский район, г. Темрюк, в земельном массиве АФ "Северные сады", в 400 м южнее автодороги Темрюк- Краснодар- Кропоткин, является документом по планировке территории, состоящим из текстовой и графической частей и выполнен в составе проекта планировки на данный объект, в соответствии с требованиями:

- градостроительного кодекса Российской Федерации;
- градостроительного кодекса Краснодарского края;
- земельного кодекса Российской Федерации;
- федеральный закон от 29.12.2004 N 191-ФЗ "О введении в действие Градостроительного кодекса РФ" (актуальной редакции);
- земельный кодекс РФ;
- федеральный закон от 25.10.2001 N 137-ФЗ "О введении в действие Земельного кодекса РФ" (актуальной редакции);
- федеральный закон "О введении в действие Жилищного кодекса РФ" от 29.12.2004 N 189-ФЗ (актуальной редакции);
- федеральный закон "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов РФ" от 25.06.2002 N 73-ФЗ (актуальной редакции);
- постановление Правительства РФ от 13.03.2020 N 279 «Об информационном обеспечении градостроительной деятельности» ;
- постановление Правительства РФ от 26 июля 2017 года № 884 «Об утверждении Правил подготовки документации по планировке территории, подготовка которой осуществляется на основании решений уполномоченных федеральных органов исполнительной власти, и принятия уполномоченными федеральными органами исполнительной власти решений об утверждении документации по планировке территории для размещения объектов федерального значения и иных объектов капитального строительства, размещение которых планируется на территориях двух и более субъектов Российской Федерации» (актуальной редакции);
- закон Краснодарского края от 23 июля 2015 г. N 3223-КЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации, расположенных на территории Краснодарского края" (актуальной редакции);
- закон Краснодарского края от 21 июля 2008 г. N 1540-КЗ «Градостроительный кодекс Краснодарского края» (актуальной редакции);
- приказ департамента по архитектуре и градостроительству Краснодарского края от 16.04.2015 N 78 "Об утверждении нормативов градостроительного проектирования Краснодарского края" (актуальной редакции);
- СП 42.13330.2016 Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений (актуализированная ред. СНиП 2.07.01-89\*)
- нормативов градостроительного проектирования муниципального образования Темрюкский район, утвержденных решением сессии XXXVIII Совета муниципального образования Темрюкский район VI созыва от 20.10.2017 № 348 «Об утверждении нормативов градостроительного проектирования муниципального образования Темрюкский район»;

						<b>39-2023-ПМТ-04.ТЧ</b>			
Изм.	Кол.уч	Лист	Недок	Подп.	Дата				
Рцк. групп.		Онищенко			07.23	Текстовая часть	Стадия	Лист	Листов
							П	6	26
Н. контр.		Онищенко			07.23		ООО «Архитектура и Градостроительство»		
Разраб.		Гергардт			07.23				





Установление границ земельных участков на местности следует выполнять в соответствии с требованиями федерального законодательства, а также инструкции по проведению межевания.

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

Объект проектируемого строительства планируется к размещению на территории субъекта Российской Федерации Краснодарского края. Согласно административному делению Краснодарского края, территория объекта изысканий расположена в границах Темрюкского городского поселения, Темрюкского района, Краснодарского края.

Проектируемая территория, на которую разрабатывается проект планировки, расположена в границах кадастрового квартала 23:30:1203000.

Площадь проектируемого участка составляет 6,480 га.

Сведения о ранее образованных земельных участках в границах проекта планировки, прошедших государственный кадастровый учет, отражены в таблице 1.

№ п/п	Кадастровый номер изменяемого участка	Вид права	Право-обладатель	Месторасположение	Категория земель	Разрешенное использование по документу	Пл. обр. ЗУ, кв. м	Разр. исп. в соответствии с классификатором
1	23:30:1203000:532	Собственность	Лаптев К.В.	Краснодарский край, Темрюкский район, г. Темрюк, в земельном массиве АФ "Северные сады", в 400 м южнее автодороги Темрюк-Краснодар-Кропоткин	Земли населенных пунктов	Для сельскохозяйственного производства	37400,0 кв. м	-
2	23:30:1203000:1280	Собственность	Лаптев К.В.	Краснодарский край, Темрюкский район, г. Темрюк, в земельном массиве АФ "Северные сады", в 400 м южнее	Земли населенных пунктов	Для сельскохозяйственного производства	8700,0 кв. м	-

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата	<b>39-2023- ПМТ-04.ТЧ</b>	Лист
							9

				автодороги Темрюк- Краснодар- Кропоткин				
3	23:30:1203000: 533	Собствен ность	Лаптев К.В.	Краснодарск ий край, Темрюкский район, г. Темрюк, в земельном массиве АФ "Северные сады", в 400 м южнее автодороги Темрюк- Краснодар- Кропоткин	Земли населен ных пунктов	Для сельскохозя йственного производст ва	18700, 0 кв. м	-

Сведения об образованных земельных участках в границах проекта планировки, отражены в таблице 2.

Таблица 2

№ п/п	Кадастровый номер изменяемого участка	Вид права	Прав о обла да тель	Место распо ложе ние	Катего рия земель	Разрешенное использование	Пл. ЗУ, кв. м	Разр. исп. в соответ ствии с классифи катором
1	23:30:1203000:ун 1	-	-	Услов ный адрес	Земли населен ных пунктов	Магазины	646	4.4
2	23:30:1203000:ун 2	-	-	#- #	#- #	Для индивидуального жилищного строительства	500	2.1
3	23:30:1203000:ун 3	-	-	#- #	#- #	Для индивидуального жилищного строительства	500	2.1
4	23:30:1203000:ун 4	-	-	#- #	#- #	Для индивидуального жилищного строительства	500	2.1
5	23:30:1203000:ун 5	-	-	#- #	#- #	Для индивидуального	500	2.1

Взам. инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл.

Лист

39-2023- ПМТ-04.Т4

10

Изм. Кол.уч. Лист № док Подп. Дата

6	23:30:1203000:ун 6	-	-	#- #	#- #	Для индивидуального жилищного строительства	500	2.1
7	23:30:1203000:ун 7	-	-	#- #	#- #	Для индивидуального жилищного строительства	500	2.1
8	23:30:1203000:ун 8	-	-	#- #	#- #	Для индивидуального жилищного строительства	500	2.1
9	23:30:1203000:ун 9	-	-	#- #	#- #	Для индивидуального жилищного строительства	500	2.1
10	23:30:1203000:ун 10	-	-	#- #	#- #	Для индивидуального жилищного строительства	500	2.1
11	23:30:1203000:ун 11	-	-	#- #	#- #	Для индивидуального жилищного строительства	500	2.1
12	23:30:1203000:ун 12	-	-	#- #	#- #	Для индивидуального жилищного строительства	500	2.1
13	23:30:1203000:ун 13	-	-	#- #	#- #	Для индивидуального жилищного строительства	500	2.1
14	23:30:1203000:ун 14	-	-	#- #	#- #	Для индивидуального жилищного строительства	500	2.1
15	23:30:1203000:ун 15	-	-	#- #	#- #	Для индивидуального жилищного строительства	500	2.1
16	23:30:1203000:ун 16	-	-	#- #	#- #	Для индивидуального жилищного строительства	500	2.1
17	23:30:1203000:ун 17	-	-	#- #	#- #	Для индивидуального жилищного строительства	500	2.1
18	23:30:1203000:ун 18	-	-	#- #	#- #	Для индивидуального жилищного строительства	492	2.1

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата	<b>39-2023- ПМТ-04.ТЧ</b>

19	23:30:1203000:ун	19	-	-	#- #	#- #	Улично-дорожная сеть	16906	12.0.1
20	23:30:1203000:ун	20	-	-	#- #	#- #	Для индивидуального жилищного строительства	655	2.1
21	23:30:1203000:ун	21	-	-	#- #	#- #	Для индивидуального жилищного строительства	500	2.1
22	23:30:1203000:ун	22	-	-	#- #	#- #	Для индивидуального жилищного строительства	500	2.1
23	23:30:1203000:ун	23	-	-	#- #	#- #	Для индивидуального жилищного строительства	500	2.1
24	23:30:1203000:ун	24	-	-	#- #	#- #	Для индивидуального жилищного строительства	500	2.1
25	23:30:1203000:ун	25	-	-	#- #	#- #	Для индивидуального жилищного строительства	500	2.1
26	23:30:1203000:ун	26	-	-	#- #	#- #	Для индивидуального жилищного строительства	500	2.1
27	23:30:1203000:ун	27	-	-	#- #	#- #	Для индивидуального жилищного строительства	500	2.1
28	23:30:1203000:ун	28	-	-	#- #	#- #	Благоустройство территории	2308	12.0.2
29	23:30:1203000:ун	29	-	-	#- #	#- #	Для индивидуального жилищного строительства	500	2.1
30	23:30:1203000:ун	30	-	-	#- #	#- #	Для индивидуального жилищного строительства	500	2.1
31	23:30:1203000:ун	31	-	-	#- #	#- #	Для индивидуального жилищного строительства	500	2.1
32	23:30:1203000:ун	32	-	-	#- #	#- #	Для индивидуального жилищного строительства	500	2.1
33	23:30:1203000:ун	33	-	-	#- #	#- #	Для индивидуального жилищного строительства	500	2.1

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

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подп.	Дата	<b>39-2023- ПМТ-04.Т4</b>	Лист
							12







							жилищного строительства		
76	23:30:1203000:ун 76	-	-	#- #	#- #		Для индивидуального жилищного строительства	495	
77	23:30:1203000:ун 77	-	-	#- #	#- #		Для индивидуального жилищного строительства	499	2.1
78	23:30:1203000:ун 78	-	-	#- #	#- #		Для индивидуального жилищного строительства	503	2.1
79	23:30:1203000:ун 79	-	-	#- #	#- #		Для индивидуального жилищного строительства	507	2.1
80	23:30:1203000:ун 80	-	-	#- #	#- #		Для индивидуального жилищного строительства	691	2.1
81	23:30:1203000:ун 81	-	-	#- #	#- #		Для индивидуального жилищного строительства	998	2.1
82	23:30:1203000:ун 82	-	-	#- #	#- #		Для индивидуального жилищного строительства	698	2.1
83	23:30:1203000:ун 83	-	-	#- #	#- #		Для индивидуального жилищного строительства	694	2.1
84	23:30:1203000:ун 84	-	-	#- #	#- #		Для индивидуального жилищного строительства	690	2.1
85	23:30:1203000:ун 85	-	-	#- #	#- #		Для индивидуального жилищного строительства	685	2.1
86	23:30:1203000:ун 86	-	-	#- #	#- #		Для индивидуального жилищного строительства	681	2.1
87	23:30:1203000:ун 87	-	-	#- #	#- #		Для индивидуального жилищного строительства	677	2.1
88	23:30:1203000:ун 88	-	-	#- #	#- #		Для индивидуального жилищного строительства	687	2.1

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

Лист

39-2023- ПМТ-04.Т4

16

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата
------	---------	------	-------	-------	------



территории благоустройства и размещение магазина) расположены в зона смешанной жилой застройки – Ж-2.

Согласно правилам землепользования и застройки Темрюкского городского поселения, утвержденным решением №445 от 27 июня 2023 года LXIX сессии IV созыва "О внесении изменений в решение LXXVII сессии Совета Темрюкского городского поселения Темрюкского района II созыва от 25 марта 2014 года № 595 "Об утверждении правил землепользования и застройки на территории Темрюкского городского поселения Темрюкского района Краснодарского края", образованные земельные участки имеют виды разрешенного использования:

Для зоны зона смешанной жилой застройки – Ж-2.

- для индивидуального жилищного строительства, код 2.1;
- улично-дорожная сеть, код 12.0.1;
- благоустройство территории, код 12.0.2;
- магазины, код 4.4.

Предельные параметры земельных участков и разрешенного строительства в соответствии с Правилами:

Для зоны Ж-2 – зоны смешанной жилой застройки.

1) для индивидуального жилищного строительства. Код. 2.1:

- минимальная/максимальная площадь земельного участка – 300/2500 кв. м;
- минимальная ширина земельных участков вдоль фронтона улицы(проезда) – 12 м;
- минимальные отступы от красной линии улиц – 3 м., от красной линии проездов – 3 м. От остальных границ земельного участка – 3 м ;
- максимальная высота объекта капитального строительства от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа (или конька кровли) – 20 м;
- максимальное количество этажей зданий – 3 этажа (или 2 этажа с возможностью использования мансардного этажа);
- максимальный процент застройки в границах земельного участка – 65 %.

2) Магазины. Код. 4.4:

- минимальная/максимальная площадь земельного участка – 500/10000 кв. м;
- минимальные отступы от красной линии улиц – 2 м., от красной линии проездов – 2 м. От остальных границ земельного участка – 2 м ;
- максимальное количество этажей зданий – 3 этажа;
- максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60 %.

3) Улично-дорожная сеть, код 12.0.1:

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению.

4) Благоустройство территории, код 12.0.2:

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению.

Категория земель – земли населенных пунктов.

#### **в. Каталог координат поворотных точек образуемых (формируемых) земельных участков**

Координаты границ формируемых земельных участков

Взам. инв. №						
	Подпись и дата					
Инв. № подл.						
	39-2023- ПМТ-04.Т4					
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата	Лист
						18

	Номер точки	КООРДИНАТЫ			Номер точки	КООРДИНАТЫ	
		X	Y			X	Y
1	1	501413.49	1260393.84	8	1	501349.86	1260524.92
	2	501402.26	1260416.97		2	501341.13	1260542.92
	3	501379.77	1260406.05		3	501318.64	1260532.00
	4	501391.10	1260382.72		4	501327.37	1260514.01
2	Номер точки	КООРДИНАТЫ		9	Номер точки	КООРДИНАТЫ	
		X	Y			X	Y
	1	501402.26	1260416.97		1	501341.13	1260542.92
	2	501393.53	1260434.96		2	501332.39	1260560.91
	3	501371.04	1260424.05		3	501309.90	1260549.99
	4	501379.77	1260406.05		4	501318.64	1260532.00
3	Номер точки	КООРДИНАТЫ		10	Номер точки	КООРДИНАТЫ	
		X	Y			X	Y
	1	501393.53	1260434.96		1	501332.39	1260560.91
	2	501384.79	1260452.96		2	501323.66	1260578.90
	3	501362.30	1260442.04		3	501301.17	1260567.98
	4	501371.04	1260424.05		4	501309.90	1260549.99
4	Номер точки	КООРДИНАТЫ		11	Номер точки	КООРДИНАТЫ	
		X	Y			X	Y
	1	501384.79	1260452.96		1	501323.66	1260578.90
	2	501376.06	1260470.95		2	501314.93	1260596.89
	3	501353.57	1260460.03		3	501292.44	1260585.98
	4	501362.30	1260442.04		4	501301.17	1260567.98
5	Номер точки	КООРДИНАТЫ		12	Номер точки	КООРДИНАТЫ	
		X	Y			X	Y
	1	501376.06	1260470.95		1	501314.93	1260596.89
	2	501367.33	1260488.94		2	501306.19	1260614.89
	3	501344.84	1260478.02		3	501283.70	1260603.97
	4	501353.57	1260460.03		4	501292.44	1260585.98
6	Номер точки	КООРДИНАТЫ		13	Номер точки	КООРДИНАТЫ	
		X	Y			X	Y
	1	501367.33	1260488.94		1	501306.19	1260614.89
	2	501358.59	1260506.93		2	501297.46	1260632.88
	3	501336.10	1260496.02		3	501274.97	1260621.96
	4	501344.84	1260478.02		4	501283.70	1260603.97
7	Номер точки	КООРДИНАТЫ		14	Номер точки	КООРДИНАТЫ	
		X	Y			X	Y
	1	501358.59	1260506.93		1	501297.46	1260632.88
	2	501349.86	1260524.92		2	501288.72	1260650.87
	3	501327.37	1260514.01		3	501266.23	1260639.95
	4	501336.10	1260496.02		4	501274.97	1260621.96

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

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подп.	Дата	<b>39-2023- ПМТ-04.ТЧ</b>	Лист
							19

15	Номер точки	К О О Р Д И Н А Т Ы		20	Номер точки	К О О Р Д И Н А Т Ы		
		X	Y			X	Y	
	1	501288.72	1260650.87		1	501377.66	1260376.05	
	2	501279.99	1260668.86		2	501366.28	1260399.50	
	3	501257.50	1260657.95		3	501343.79	1260388.59	
	4	501266.23	1260639.95		4	501355.28	1260364.92	
16	Номер точки	К О О Р Д И Н А Т Ы		21	Номер точки	К О О Р Д И Н А Т Ы		
		X	Y			X	Y	
	1	501279.99	1260668.86		1	501366.28	1260399.50	
	2	501271.26	1260686.86		2	501357.54	1260417.50	
	3	501248.77	1260675.94		3	501335.05	1260406.58	
	4	501257.50	1260657.95		4	501343.79	1260388.59	
17	Номер точки	К О О Р Д И Н А Т Ы		22	Номер точки	К О О Р Д И Н А Т Ы		
		X	Y			X	Y	
	1	501271.26	1260686.86		1	501357.54	1260417.50	
	2	501262.52	1260704.85		2	501348.81	1260435.49	
	3	501240.03	1260693.93		3	501326.32	1260424.57	
	4	501248.77	1260675.94		4	501335.05	1260406.58	
18	Номер точки	К О О Р Д И Н А Т Ы		23	Номер точки	К О О Р Д И Н А Т Ы		
		X	Y			X	Y	
	1	501262.52	1260704.85		1	501348.81	1260435.49	
	2	501253.79	1260722.84		2	501340.08	1260453.48	
	3	501231.57	1260711.38		3	501317.59	1260442.56	
	4	501240.03	1260693.93		4	501326.32	1260424.57	
19	Номер точки	К О О Р Д И Н А Т Ы		24	Номер точки	К О О Р Д И Н А Т Ы		
		X	Y			X	Y	
	1	501391.10	1260382.72		1	501340.08	1260453.48	
	2	501377.66	1260376.05		2	501331.34	1260471.47	
	3	501305.14	1260525.45		3	501308.85	1260460.56	
	4	501260.16	1260503.61		4	501317.59	1260442.56	
	5	501332.88	1260353.80	25	Номер точки	К О О Р Д И Н А Т Ы		
	6	501319.45	1260347.13			X	Y	
	7	501246.67	1260497.06		1	501331.34	1260471.47	
	8	501202.55	1260475.65		2	501322.61	1260489.46	
	9	501197.42	1260486.50		3	501300.12	1260478.55	
	10	501299.90	1260536.25		4	501308.85	1260460.56	
	11	501291.07	1260554.44	26	Номер точки	К О О Р Д И Н А Т Ы		
	12	501187.62	1260504.22			X	Y	
	13	501189.93	1260499.44		1	501322.61	1260489.46	
	14	501176.50	1260492.77			2	501313.88	1260507.46
	15	501102.65	1260644.87			3	501291.39	1260496.54
	16	501231.56	1260711.38			4	501300.12	1260478.55
	17	501285.83	1260565.23					
	18	501240.85	1260543.40					
	19	501227.36	1260536.85					
	20	501182.37	1260515.01					
	21	501121.24	1260640.96					
	22	501166.22	1260662.79					
	23	501179.71	1260669.34					

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

	Номер точки	К О О Р Д И Н А Т Ы			Номер точки	К О О Р Д И Н А Т Ы	
		X	Y			X	Y
27	1	501313.88	1260507.46	34	1	501242.16	1260655.19
	2	501305.14	1260525.45		2	501233.43	1260673.19
	3	501282.65	1260514.53		3	501210.94	1260662.27
	4	501291.39	1260496.54		4	501219.67	1260644.28
28	1	501299.90	1260536.25	35	1	501233.43	1260673.19
	2	501291.07	1260554.44		2	501224.70	1260691.18
	3	501187.62	1260504.22		3	501202.20	1260680.26
	4	501189.93	1260499.44		4	501210.94	1260662.27
	5	501191.04	1260499.99	36	1	501210.94	1260662.27
	6	501197.42	1260486.50		2	501202.20	1260680.26
29	1	501285.83	1260565.23	3	501179.71	1260669.35	
	2	501277.10	1260583.23	4	501188.45	1260651.35	
	3	501254.61	1260572.31	37	1	501219.67	1260644.28
	4	501263.34	1260554.32		2	501210.94	1260662.27
1	501277.10	1260583.23	3		501188.45	1260651.35	
2	501268.36	1260601.22	4		501197.18	1260633.36	
30	3	501245.87	1260590.30	38	1	501228.41	1260626.29
	4	501254.61	1260572.31		2	501219.67	1260644.28
	1	501268.36	1260601.22		3	501197.18	1260633.36
	2	501259.63	1260619.21		4	501205.92	1260615.37
31	3	501237.14	1260608.29	39	1	501237.14	1260608.29
	4	501245.87	1260590.30		2	501228.41	1260626.29
	1	501268.36	1260601.22		3	501205.92	1260615.37
	2	501259.63	1260619.21		4	501214.65	1260597.38
32	3	501237.14	1260608.29	40	1	501245.87	1260590.30
	4	501237.14	1260608.29		2	501237.14	1260608.29
	1	501259.63	1260619.21		3	501214.65	1260597.38
	2	501250.90	1260637.20		4	501223.38	1260579.38
33	3	501228.41	1260626.29				
	4	501237.14	1260608.29				
	1	501250.90	1260637.20				
	2	501242.16	1260655.19				
	3	501219.67	1260644.28				
	4	501228.41	1260626.29				

Взам. инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл.

Лист

39-2023- ПМТ-04.ТЧ

21

Изм. Кол.уч. Лист № док Подп. Дата

	Номер точки	К О О Р Д И Н А Т Ы			Номер точки	К О О Р Д И Н А Т Ы	
		X	Y			X	Y
41	1	501254.61	1260572.31	48	1	501335.05	1260406.58
	2	501245.87	1260590.30		2	501326.32	1260424.57
	3	501223.38	1260579.38		3	501303.83	1260413.65
	4	501232.12	1260561.39		4	501312.56	1260395.66
42	Номер точки	К О О Р Д И Н А Т Ы		49	Номер точки	К О О Р Д И Н А Т Ы	
		X	Y			X	Y
	1	501263.34	1260554.32		1	501343.79	1260388.58
	2	501254.61	1260572.31		2	501335.05	1260406.58
	3	501232.12	1260561.39	3	501312.56	1260395.66	
	4	501240.85	1260543.40	4	501321.30	1260377.67	
43	Номер точки	К О О Р Д И Н А Т Ы		50	Номер точки	К О О Р Д И Н А Т Ы	
		X	Y			X	Y
	1	501291.39	1260496.54		1	501355.28	1260364.92
	2	501282.65	1260514.53		2	501343.79	1260388.58
	3	501260.16	1260503.62	3	501321.30	1260377.67	
	4	501268.89	1260485.62	4	501332.88	1260353.80	
44	Номер точки	К О О Р Д И Н А Т Ы		51	Номер точки	К О О Р Д И Н А Т Ы	
		X	Y			X	Y
	1	501300.12	1260478.55		1	501319.45	1260347.13
	2	501291.39	1260496.54		2	501307.80	1260371.12
	3	501268.89	1260485.62	3	501285.31	1260360.20	
	4	501277.63	1260467.63	4	501297.60	1260336.28	
45	Номер точки	К О О Р Д И Н А Т Ы		52	Номер точки	К О О Р Д И Н А Т Ы	
		X	Y			X	Y
	1	501308.85	1260460.56		1	501307.80	1260371.12
	2	501300.12	1260478.55		2	501299.07	1260389.11
	3	501277.63	1260467.63	3	501276.58	1260378.19	
	4	501286.36	1260449.64	4	501285.31	1260360.20	
46	Номер точки	К О О Р Д И Н А Т Ы		53	Номер точки	К О О Р Д И Н А Т Ы	
		X	Y			X	Y
	1	501317.59	1260442.56		1	501299.07	1260389.11
	2	501308.85	1260460.56		2	501290.34	1260407.10
	3	501286.36	1260449.64	3	501267.84	1260396.19	
	4	501295.10	1260431.65	4	501276.58	1260378.19	
47	Номер точки	К О О Р Д И Н А Т Ы		54	Номер точки	К О О Р Д И Н А Т Ы	
		X	Y			X	Y
	1	501326.32	1260424.57		1	501290.34	1260407.10
	2	501317.59	1260442.56		2	501281.60	1260425.10
	3	501295.10	1260431.65	3	501259.09	1260414.17	
	4	501303.83	1260413.65	4	501267.84	1260396.19	

Взам. инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл.

Лист

39-2023- ПМТ-04.ТЧ

22

Изм. Кол.уч Лист №доку Подп. Дата

	Номер точки	КООРДИНАТЫ			Номер точки	КООРДИНАТЫ	
		X	Y			X	Y
55	1	501281.60	1260425.10	62	1	501201.15	1260590.83
	2	501272.87	1260443.09		2	501192.42	1260608.82
	3	501250.38	1260432.17		3	501169.93	1260597.90
	4	501259.09	1260414.17		4	501178.66	1260579.91
56	1	501272.87	1260443.09	63	1	501192.42	1260608.82
	2	501264.13	1260461.08		2	501183.69	1260626.81
	3	501241.64	1260450.16		3	501161.20	1260615.89
	4	501250.34	1260432.15		4	501169.93	1260597.90
57	1	501264.13	1260461.08	64	1	501183.69	1260626.81
	2	501255.40	1260479.07		2	501174.95	1260644.80
	3	501232.91	1260468.16		3	501152.46	1260633.89
	4	501241.64	1260450.16		4	501161.20	1260615.89
58	1	501255.40	1260479.07	65	1	501174.95	1260644.80
	2	501246.67	1260497.07		2	501166.22	1260662.79
	3	501224.19	1260486.16		3	501143.73	1260651.88
	4	501232.91	1260468.16		4	501152.46	1260633.89
59	1	501227.36	1260536.85	66	1	501152.46	1260633.89
	2	501218.62	1260554.84		2	501143.73	1260651.88
	3	501196.15	1260543.93		3	501121.24	1260640.96
	4	501204.87	1260525.93		4	501129.97	1260622.97
60	1	501218.62	1260554.84	67	1	501161.20	1260615.89
	2	501209.89	1260572.83		2	501152.46	1260633.89
	3	501187.40	1260561.92		3	501129.97	1260622.97
	4	501196.15	1260543.93		4	501138.71	1260604.98
61	1	501209.89	1260572.83	68	1	501169.93	1260597.90
	2	501201.15	1260590.83		2	501161.20	1260615.89
	3	501178.66	1260579.91		3	501138.71	1260604.98
	4	501187.40	1260561.92		4	501147.44	1260586.98

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

	Номер точки	КООРДИНАТЫ			Номер точки	КООРДИНАТЫ	
		X	Y			X	Y
69	1	501178.66	1260579.91	76	1	501259.09	1260414.17
	2	501169.93	1260597.90		2	501250.38	1260432.17
	3	501147.44	1260586.98		3	501228.21	1260421.41
	4	501156.17	1260568.99		4	501236.77	1260403.33
70	1	501187.40	1260561.92	77	1	501267.84	1260396.19
	2	501178.66	1260579.91		2	501259.09	1260414.17
	3	501156.17	1260568.99		3	501236.77	1260403.33
	4	501164.91	1260551.00		4	501245.32	1260385.25
71	1	501196.15	1260543.93	78	1	501276.58	1260378.19
	2	501187.40	1260561.92		2	501267.84	1260396.19
	3	501164.91	1260551.00		3	501245.32	1260385.25
	4	501173.64	1260533.01		4	501253.87	1260367.17
72	1	501204.87	1260525.93	79	1	501285.31	1260360.20
	2	501196.15	1260543.93		2	501276.58	1260378.19
	3	501173.64	1260533.01		3	501253.87	1260367.17
	4	501182.37	1260515.01		4	501262.43	1260349.09
73	1	501232.91	1260468.16	80	1	501297.06	1260336.01
	2	501224.19	1260486.16		2	501285.31	1260360.20
	3	501202.55	1260475.65		3	501262.43	1260349.09
	4	501211.11	1260457.57		4	501274.03	1260324.57
74	1	501241.64	1260450.16	81	1	501176.50	1260492.77
	2	501232.91	1260468.16		2	501164.16	1260518.20
	3	501211.11	1260457.57		3	501132.68	1260502.92
	4	501219.66	1260439.49		4	501144.89	1260477.09
75	1	501250.38	1260432.17	82	1	501164.16	1260518.20
	2	501241.64	1260450.16		2	501155.42	1260536.19
	3	501219.66	1260439.49		3	501124.13	1260521.00
	4	501228.21	1260421.41		4	501132.68	1260502.92

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

	Номер точки	К О О Р Д И Н А Т Ы	
		X	Y
83	1	501155.42	1260536.19
	2	501146.69	1260554.18
	3	501115.58	1260539.08
	4	501124.13	1260521.00
84	1	501146.69	1260554.18
	2	501137.95	1260572.18
	3	501107.03	1260557.16
	4	501115.58	1260539.08
85	1	501137.95	1260572.18
	2	501129.22	1260590.17
	3	501098.48	1260575.25
	4	501107.03	1260557.16
86	1	501129.22	1260590.17
	2	501120.49	1260608.16
	3	501089.93	1260593.32
	4	501098.48	1260575.25
87	1	501120.47	1260608.15
	2	501111.75	1260626.15
	3	501081.38	1260611.40
	4	501089.93	1260593.33
88	1	501111.74	1260626.14
	2	501102.65	1260644.87
	3	501072.83	1260629.49
	4	501081.38	1260611.40

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата	<b>39-2023- ПМТ-04.ТЧ</b>

Лист
25

**39-2023-ПМТ-ОЧ.Гр**  
**Том.3.2 Основная (утверждаемая) часть**  
**проекта межевания территории.**

**Графические материалы.**



# ООО "Архитектура и Градостроительство"

Член союза «Комплексное Объединение Проектировщиков», Союз «КОП»  
350088, Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Сормовская, 204/6,  
СРО-П-133-01022010

**Заказчик: Лаптев К.В.**

**Проект планировки и проект межевания территории  
земельных участков с кадастровыми номерами  
23:30:1203000:532, 23:30:1203000:533, 23:30:1203000:1280  
по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край,  
Темрюкский район, г. Темрюк, в земельном массиве АФ  
"Северные сады", в 400 м. южнее автодороги  
Темрюк-Краснодар-Кропоткин**

**Шифр объекта: 39-2023**

**Состав проектной документации:**

## Том 4

**39-2023-ПМТ-МО.ТЧ** Том.4.1 Материалы по обоснованию  
проекта межевания территории. Пояснительная записка.

**39-2023-ПМТ-МО.Гр** Том.4.2 Материалы по обоснованию  
проекта межевания территории. Графические материалы.

**Генеральный директор**

**М.И.Онищенко**

**Темрюк  
2023 год**

Взам. инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

Но- мер тома	Обозначение	Наименование	Примечание																														
<p><b>Документация по планировке территории</b>  <b>(проект планировки и проект межевания) земельных участков с кадастровыми номерами 23:30:1203000:532, 23:30:1203000:533, 23:30:1203000:1280, расположенного по адресу:</b>  <b>Краснодарский край, Темрюкский район, г. Темрюк, в земельном массиве АФ "Северные сады", в 400 м южнее автодороги Темрюк- Краснодар- Кропоткин</b></p>																																	
1	39-2023-ППТ-04	Проект планировки территории. Основная часть.	Бумажный носитель, электронная версия в программах Word, AutoCAD и в формате JPEG																														
2	39-2023-ППТ-МО	Проект планировки территории. Материалы по обоснованию.	Бумажный носитель, электронная версия в программах Word, Excel, AutoCAD и в формате JPEG																														
3	39-2023-ПМТ-04	Проект межевания территории. Основная часть.	Бумажный носитель, электронная версия в программах Word, Excel, AutoCAD и в формате JPEG																														
4	39-2023-ПМТ-МО	Проект межевания территории. Материалы по обоснованию.	Бумажный носитель, электронная версия в программах Word, Excel, AutoCAD и в формате JPEG																														
<p><b>39-2023-СП</b></p>																																	
<table border="1"> <thead> <tr> <th>Изм.</th> <th>Кол.уч.</th> <th>Лист</th> <th>№ док</th> <th>Подп.</th> <th>Дата</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Рцк. грupp.</td> <td></td> <td>Онищенко</td> <td></td> <td></td> <td>07.23</td> </tr> <tr> <td>Н. контр.</td> <td></td> <td>Онищенко</td> <td></td> <td></td> <td>07.23</td> </tr> <tr> <td>Разраб.</td> <td></td> <td>Гергардт</td> <td></td> <td></td> <td>07.23</td> </tr> </tbody> </table>				Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата							Рцк. грupp.		Онищенко			07.23	Н. контр.		Онищенко			07.23	Разраб.		Гергардт			07.23
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата																												
Рцк. грupp.		Онищенко			07.23																												
Н. контр.		Онищенко			07.23																												
Разраб.		Гергардт			07.23																												
<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="3">39-2023-СП</th> </tr> <tr> <th>Стадия</th> <th>Лист</th> <th>Листов</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>П</td> <td>2</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td colspan="3" style="text-align: center;">ООО «Архитектура и Градостроительство»</td> </tr> </tbody> </table>				39-2023-СП			Стадия	Лист	Листов	П	2	1	ООО «Архитектура и Градостроительство»																				
39-2023-СП																																	
Стадия	Лист	Листов																															
П	2	1																															
ООО «Архитектура и Градостроительство»																																	
<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">39-2023-СП</th> </tr> <tr> <th>Изм.</th> <th>Дата</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td colspan="2" style="text-align: center;">Состав проекта</td> </tr> </tbody> </table>				39-2023-СП		Изм.	Дата			Состав проекта																							
39-2023-СП																																	
Изм.	Дата																																
Состав проекта																																	

Взам. инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл.

Но- мер тома	Обозначение	Наименование	Примечание							
<b>Материалы по обоснованию проекта межевания территории</b>										
4.1	<b>39-2023-ПМТ-МО.ТЧ</b>	Материалы по обоснованию проекта межевания территории. Текстовая часть	Бумажный носитель, электронная версия в программах Word и Excel							
4.2	<b>39-2023-ПМТ-МО.Гр</b>	Материалы по обоснованию проекта межевания территории. Графические материалы	Бумажный носитель, электронная версия в программе AutoCAD и в формате JPEG							
<b>39-2023-ПМТ-МО.СТ</b>										
						<b>39-2023-ПМТ-МО.СТ</b>				
		Изм.	Кол.ц	Лист	№док	Подп.	Дата			
		Рцк. груп.	Онищенко				07.23	Стадия	Лист	Листов
		Н. контр.	Онищенко				07.23	П	3	1
		Разраб.	Гергардт				07.23	ООО «Архитектура и Градостроительство»		
		Состав тома 4								

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

**39-2023-ПМТ-МО.ТЧ**

**Том.4.1 Материалы по обоснованию  
проекта межевания территории.**

**Текстовая часть.**

Обозначение	№ пп	Наименование	стр
		<i>Титульный лист</i>	1
<i>39-2023-СП</i>		<i>Состав проекта</i>	2
<i>39-2023- ПМТ-МО.СТ</i>		<i>Состав тома 4</i>	3
<i>39-2023- ПМТ-МО.С</i>		<i>Содержание тома 4.1</i>	4
<i>39-2023- ПМТ-МО.ТЧ</i>		<i>Текстовая часть Материалы по обоснованию</i>	
		<i>Введение</i>	5
	1.	<i>Климатические условия</i>	8
	2.	<i>Краткая археологическая справка</i>	14
	3.	<i>Обоснование определения границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства</i>	16
	3.1.	<i>Размещение проектируемой территории в структуре населенного пункта</i>	16
	3.2.	<i>Анализ существующего использования территории</i>	16
	3.3.	<i>Планировочные ограничения</i>	16
	3.4.	<i>Обоснование соответствия планируемых параметров, местоположения и назначения объекта нормативам градостроительного проектирования и требованиям</i>	17
	4.	<i>Перечень мероприятий по охране окружающей среды</i>	18-21
<i>39-2023- ПМТ-МО.Гр</i>		<i>Графические материалы Материалы по обоснованию</i>	
	ПМ-2	<i>Схема границ территорий объектов культурного наследия, совмещенная со схемой границ зон с особыми условиями использования территории М 1:2000</i>	
	ПМ-3	<i>Схема местоположения существующих объектов капитального строительства, совмещенная со схемой современного использования территории и схемой планировочных ограничений. М 1:2000</i>	

Изм.	Кол.уч.	Лист	№док	Подп.	Дата	39-2023- ПМТ-МО.СТ			
Рцк. групп.		Онищенко			07.23	Содержание тома 4.1	Стадия	Лист	Листов
							П	4	1
Н. контр.		Онищенко			07.23		ООО «Архитектура и Градостроительство»		
Разраб.		Гергардт			07.23				

## Введение

Проект планировки и проект межевания территории земельных участков с кадастровыми номерами 23:30:1203000:532, 23:30:1203000:533, 23:30:1203000:1280, расположенных по адресу: Краснодарский край, Темрюкский район, г. Темрюк, в земельном массиве АФ "Северные сады", в 400 м южнее автодороги Темрюк- Краснодар- Кропоткин, разрабатывается в соответствии с положениями, установленными в генеральном плане актуальной редакции и правилами землепользования и застройки Темрюкского городского поселения (с изменениями, утвержденными решением №445 от 27 июня 2023 года LXIX сессии IV созыва "О внесении изменений в решение LXXVII сессии Совета Темрюкского городского поселения Темрюкского района II созыва от 25 марта 2014 года № 595 "Об утверждении правил землепользования и застройки на территории Темрюкского городского поселения Темрюкского района Краснодарского края" и является его уточнением и развитием планировочной организации территориального компонента городского поселения – садоводческого товарищества.

Подготовка проекта планировки осуществляется в целях перераспределения земельных участков; формирования земельных участков для размещения объектов капитального строительства – жилых домов, с целью индивидуального жилищного строительства, устройство транспортной и пешеходной инфраструктуры; размещение территории благоустройства, выделения объекта планировочной структуры; установления границ земельных участков; установления границ территории общего пользования; установления границ планируемого размещения объектов капитального строительства; определения местоположения границ образуемых и изменяемых участков; установления, изменения, отмены красных линий; уточнения видов разрешенного использования земельных участков

Проект планировки территории разработан в соответствии со статьями 41, 42 и 43 Градостроительного кодекса Российской Федерации, СП 42.13330.2016.

Проект планировки территории состоит из основной части, которая подлежит утверждению, и материалов по ее обоснованию.

Основная часть проекта планировки решает вопросы определения границ зон планируемого размещения объектов, характеристик планируемого развития территории, в том числе параметрах застройки, характеристик развития систем транспортного обслуживания, инженерно-технического обеспечения, необходимых для развития территории.

Разработка проекта планировки вызвана необходимостью определения условий застройки рассматриваемой территории, установления необходимых регламентов и сервитутов при конкретном использовании земельного участка.

Проект планировки выполнен на основании:

- технического задания на разработку градостроительной документации;
- технический отчет инженерно-геологических изысканий, выполненный ООО "ПГС" в 2023 г.
- технический отчет по результатам инженерно-геодезических изысканий выполненный ООО "ПроектИнформ" в 2023 г.
- Информационное письмо Управления государственной охраны объектов культурного наследия № 78-15-11972/23 от 15.07.2023.

						<b>39-2023- ПМТ-МО.ТЧ</b>			
Изм.	Кол.уч	Лист	№док	Подп.	Дата				
Рцк. групп.	Онищенко				07.23	Текстовая часть	Стадия	Лист	Листов
							П	5	8
Н. контр.	Онищенко				07.23		ООО «Архитектура и Градостроительство»		
Разраб.	Гергардт				07.23				

Инженерно-экологические изыскания не проводились. Согласно СП 502.1325800.2021 «Инженерно-экологические изыскания для строительства» (п. 5.6) при наличии утвержденных генеральных планов городов (поселений) инженерно-экологические изыскания для обоснования проектной документации по застройке отдельных территориальных участков (функциональных зон, районов) и проектов строительства отдельных зданий, строительство которых предусмотрено генеральным планом, не проводятся. Данным проектом разрабатывается фрагмент территориального участка (квартала) генерального плана Темрюкское городского поселения (актуальной редакции). Данный земельный участок находится в зоне Ж-2 (зона смешанной жилой застройки), согласно утвержденным правилам землепользования и застройки Темрюкское городского поселения и образованные земельные участки предназначены для размещения объектов капитального строительства – жилых домов, с целью индивидуального жилищного строительства, устройство транспортной и пешеходной инфраструктуры, устройства территории благоустройства и размещение магазина, что обеспечивает минимизацию экологической опасности и риска, и предотвращает неблагоприятные или необратимые экологические последствия на данной территории.

Проект планировки выполнен в соответствии с требованиями нормативной правовой и методической базы:

- федеральный закон от 29.12.2004 N 191-ФЗ "О введении в действие Градостроительного кодекса РФ" (актуальной редакции);

- земельный кодекс РФ;

- федеральный закон от 25.10.2001 N 137-ФЗ "О введении в действие Земельного кодекса РФ" (актуальной редакции);

- федеральный закон "О введении в действие Жилищного кодекса РФ" от 29.12.2004 N 189-ФЗ (актуальной редакции);

- федеральный закон "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов РФ" от 25.06.2002 N 73-ФЗ (актуальной редакции);

- постановление Правительства РФ от 13.03.2020 N 279 «Об информационном обеспечении градостроительной деятельности» ;

- постановление Правительства РФ от 26 июля 2017 года № 884 «Об утверждении Правил подготовки документации по планировке территории, подготовка которой осуществляется на основании решений уполномоченных федеральных органов исполнительной власти, и принятия уполномоченными федеральными органами исполнительной власти решений об утверждении документации по планировке территории для размещения объектов федерального значения и иных объектов капитального строительства, размещение которых планируется на территориях двух и более субъектов Российской Федерации» (актуальной редакции);

- закон Краснодарского края от 23 июля 2015 г. N 3223-КЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации, расположенных на территории Краснодарского края" (актуальной редакции);

- закон Краснодарского края от 21 июля 2008 г. N 1540-КЗ «Градостроительный кодекс Краснодарского края» (актуальной редакции);

Взам. инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл.

Лист

39-2023- ПМТ-МО.ТЧ

6

Изм.	Кол.уч.	Лист	№докум.	Подп.	Дата

- приказ департамента по архитектуре и градостроительству Краснодарского края от 16.04.2015 N 78 "Об утверждении нормативов градостроительного проектирования Краснодарского края" (актуальной редакции);

- СП 42.13330.2016 Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений (актуализированная ред. СНиП 2.07.01-89\*)

- нормативов градостроительного проектирования муниципального образования Темрюкский район, утвержденных решением сессии XXXVIII Совета муниципального образования Темрюкский район VI созыва от 20.10.2017 № 348 «Об утверждении нормативов градостроительного проектирования муниципального образования Темрюкский район»;

- нормативов градостроительного проектирования на территории Темрюкского городского поселения, утвержденных решением № 367 от 22 ноября 2022 LVIII сессии IV созыва "Об утверждении местных нормативов градостроительного проектирования Темрюкского городского поселения Темрюкского района Краснодарского края";

- санитарных, противопожарных и других норм проектирования.

При разработке проекта учитывались основные положения ранее разработанной градостроительной и другой документации:

- схема территориального планирования муниципального образования Темрюкский район (с изменениями, утвержденными решением X сессии Совета муниципального образования Темрюкский район VI созыва от 25 марта 2016 года № 100 «О внесении изменений в решение XLII сессии Совета муниципального образования Темрюкский район IV созыва от 30 марта 2007 года № 616 «Об утверждении «Схемы территориального планирования муниципального образования Темрюкский район»);

- генеральный план Темрюкского городского поселения Темрюкского района Краснодарского края, утвержденный актуальной редакции- правила землепользования и застройки Темрюкского городского поселения (с изменениями, утвержденными решением №445 от 27 июня 2023 года LXIX сессии IV созыва "О внесении изменений в решение LXXVII сессии Совета Темрюкского городского поселения Темрюкского района II созыва от 25 марта 2014 года № 595 "Об утверждении правил землепользования и застройки на территории Темрюкского городского поселения Темрюкского района Краснодарского края".

Утвержденный проект планировки является основой для разработки проектов межевания территории, выноса в натуру (на местность) линий регулирования застройки, границ земельных участков, установления публичных сервитутов.

На основе проекта планировки разрабатывается проектная документация на строительство отдельных объектов капитального строительства и градостроительных комплексов с проведением комплекса необходимых инженерно-геодезических и инженерно-геологических изысканий.

## 1. Климатические условия

### Физико-географические условия

Климат района умеренно-континентальный. По климатическим факторам (СП 131.13330.2018 ) г. Темрюке относится к району III-Б.

Взам. инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл.

Лист

39-2023- ПМТ-МО.ТЧ

7

Изм.	Кол.уч.	Лист	№докум.	Подп.	Дата

Среднегодовые значения по данным Кубанской устьевой гидрометеорологической станции г. Темрюк следующие: Климат района умеренно-континентальный. По климатическим факторам г. Темрюк относится к III климатическому району, подрайону III-Б (СНиП 23-01-99, таблица А.1). Среднегодовые значения по данным Кубанской устьевой гидрометеоро-логической станции г. Темрюка следующие:

- среднегодовая температура воздуха составляет плюс 11,1оС;
- среднегодовое количество осадков не превышает 450 мм;
- величина испаряемости - 692 мм;
- коэффициент увлажнения составляет 0,65;
- в течение всего года наибольшую повторяемость имеют восточные и юго-западные ветры; скорость ветра наиболее высока в зимний период и ран-ней весной - до 10 м/с. Максимальные порывы ветра на высоте 10 м - 33 м/с.

В зимний период времени часто бывают обледенения и гололед.

Снежный покров краткосрочен и неустойчив, появляется и исчезает не-сколько раз.

Согласно данным СНиП 2.01.07-85, для г. Темрюка принимаются:

- по средней скорости ветра, м/с, за зимний период - район 6 (карта 2);
- по толщине стенки гололеда - район IV (карта 4);
- по средней месячной температуре воздуха, °С, в январе - 0°С (карта 5);
- по средней месячной температуре воздуха, °С, в июле - плюс 25°С (карта 6);
- по отклонению средней температуры воздуха наиболее холодных суток от средней месячной температуры, °С, в январе - 10°С (карта 7).

Согласно СНКК 20-303-2002, для г. Темрюка принимаются:

- по расчетному значению давления ветра - III ветровой район (приложе-ние А);
- по расчетному значению веса снегового покрова - район II (приложение В).

Нормативная глубина промерзания грунтов - 0,8 м (СНиП 2.01.01-82).

В геоморфологическом отношении исследуемый участок расположен в пределах элювиально-делювиальной плоской равнины Таманского полуостро-ва.

Рельеф участка изысканий относительно ровный, абсолютные отметки поверхности земли колеблются в пределах от 11,81м до 13,25м. Результаты рекогноцировочного обследования приведены в приложении 1.5.

По территории исследуемой площадки проходят следующие инженерные сети: В/110, газопровод (приложение 2.2).

### Геологическое строение.

В геологическом строении площадки изысканий принимают участие по-роды четвертичной системы, представленные техногенным насыпным слоем (tQIV), золово-делювиальными (vdQIV) и делювиальными суглинками (dQIII-IV).

Геолого-литологический разрез исследуемой площадки разведан скважи-нами до глубины 10,0 - 15,0 м и представлен сверху - вниз следующими разно-стями:

Слой 1 (tQIV) - техногенный насыпной слой - суглинок темно-коричневый, полутвердый.

Вскрыт с поверхности земли до 0,1 - 0,3 м.

Мощность слоя изменяется от 0,1 до 0,3 м.

Взам. инв. №							Лист
Подпись и дата							39-2023- ПМТ-МО.ТЧ
Инв. № подл.							8
	Изм.	Кол.уч.	Лист	№док	Подп.	Дата	



Согласно номенклатуре ГОСТ 25100 – 2011 грунты ИГЭ-1 относятся к суглинкам просадочным, твердым, легким, пылеватым, незасоленным (прил. 1.7; прил. 1.8, табл. 1; прил. 1.13, табл. 1).  
Компрессионный модуль деформации грунта при естественной влажности равен 3,65 МПа.  
Компрессионный модуль деформации водонасыщенного грун-та равен 1,81 МПа.

Модуль деформации с поправочным коэффициентом (3,48), согласно СП 50-101-2004, равен 12,70 МПа, который принимается в качестве расчетно-го. Модуль деформации водонасыщенного грунта с поправочным коэффициентом (3,48), согласно СП 50-101-2004, равен 6,30 МПа, который принимается в качестве расчетного.

Прочностные и деформационные свойства грунтов ИГЭ-1 следующие:

$\sigma_n = 20$  кПа  $n = 180$   $\rho_n = 17,4$  кН/м<sup>3</sup>  
 $\sigma_{11} = 15$  кПа (при  $\sigma = 0,95$ )  $\sigma_1 = 170$   $\rho_1 = 17,3$  кН/м<sup>3</sup>  
 $\sigma_{22} = 17$  кПа (при  $\sigma = 0,85$ )  $\sigma_2 = 170$   $\rho_2 = 17,3$  кН/м<sup>3</sup>  
 $E_o = 13$  МПа,  $E_{ov} = 6,3$  МПа.

Грунты ИГЭ-1 обладают просадочными свойствами.

Относительная просадочность  $s_l = 0,046$  при  $P = 0,2$  МПа.

Начальное просадочное давление  $P_{sl} = 0,034$  МПа.

Коэффициент фильтрации  $K_f = 0,4$  м/сут [28].

Категория грунтов по сейсмическим свойствам – вторая.

Инженерно-геологический элемент 2 (dQIII-IV) – суглинок.

Вскрыт в скв. № 1с глубины от 4,3 м до 9,0 м.

В скв. №№ 2, 3 вскрыт с глубины от 5,7 – 5,8 до разведанных 10,0 м.

Мощность слоя изменяется от 4,2 до 4,7 м.

Согласно номенклатуре ГОСТ 25100 – 2011 грунты ИГЭ-2 относятся к су-глинкам полутвердым (приложение 1.8, таблица 2).

Компрессионный модуль деформации грунта при естественной влажности равен 3,46 МПа.

Модуль деформации при естественной влажности с поправочным коэффициентом (4,16), согласно СП 50-101-2004, равен 14,39 МПа, который при-нимается в качестве расчетного значения.

Прочностные и деформационные свойства грунтов ИГЭ-2 следующие:

$\sigma_n = 24$  кПа  $n = 220$   $\rho_n = 18,9$  кН/м<sup>3</sup>  
 $\sigma_{11} = 19$  кПа (при  $\sigma = 0,95$ )  $\sigma_1 = 210$   $\rho_1 = 18,7$  кН/м<sup>3</sup>  
 $\sigma_{22} = 21$  кПа (при  $\sigma = 0,85$ )  $\sigma_2 = 220$   $\rho_2 = 18,8$  кН/м<sup>3</sup>  
 $E_o = 14$  МПа

Грунты ИГЭ-2 просадочными свойствами не обладают.

Относительная просадочность  $s_l = 0,002$  при  $P = 0,2$  МПа.

Коэффициент фильтрации  $K_f = 0,2$  м/сут [28].

Категория грунтов по сейсмическим свойствам – вторая.

Инженерно-геологический элемент 3 (dQIII-IV) – суглинок.

Вскрыт в скв. № 1с глубины от 9,0 м до разведанных 15,0 м.

На полную мощность слой не вскрыт. Вскрытая мощность составляет 6,0 м.

Согласно номенклатуре ГОСТ 25100 – 2011 грунты ИГЭ-3 относятся к су-глинкам мягкопластичным (приложение 1.8, таблица 3).

Компрессионный модуль деформации грунта при естественной влажности равен 1,74 МПа.

Инва. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата

Модуль деформации при естественной влажности с поправочным коэффициентом (4,50), согласно СП 50-101-2004, равен 7,83 МПа, который принимается в качестве расчетного значения.

Прочностные и деформационные свойства грунтов ИГЭ-3 следующие:

$C_n = 12$  кПа  $n = 150$   $\rho_n = 20,4$  кН/м<sup>3</sup>

$C_1 = 9$  кПа (при  $\omega = 0,95$ )  $l = 130$   $\rho_1 = 20,2$  кН/м<sup>3</sup>

$C_2 = 10$  кПа (при  $\omega = 0,85$ )  $l = 140$   $\rho_2 = 20,3$  кН/м<sup>3</sup>

$E_0 = 7,8$  МПа

Грунты ИГЭ-3 просадочными свойствами не обладают.

Коэффициент фильтрации  $K_f = 0,2$  м/сут [28].

Категория грунтов по сейсмическим свойствам – третья.

Участок изысканий расположен в районе с фоновой сейсмичностью 8 баллов по карте ОСР-2015-А. Так как мощность грунтов в десятиметровой толще, относящихся ко второй категории по сейсмическим свойствам, более 5 метров, категория грунтов площадки строительства по сейсмическим свойствам – вторая, сейсмичность площадки строительства – 8 баллов (СП 14.13330.2018 «СНИП II-7-81\* Строительство в сейсмических районах»).

### Специфические грунты.

На территории предполагаемого строительства распространены просадочные грунты.

Грунты ИГЭ-1 обладают просадочными свойствами.

Вскрыт с глубины от 0,1 – 0,3 до 4,3 – 5,8 м.

Мощность слоя изменяется от 4,0 до 5,7 м.

Физико-механические свойства приведены в приложении 1.8, таблица 1.

Относительная просадочность  $sl = 0,046$  при  $P = 0,2$  МПа.

Начальное просадочное давление  $P_{sl} = 0,034$  МПа.

Нормативные показатели просадочных свойств грунтов приведены в приложении 1.10.

Суммарная просадка от собственного веса в скважине № 2 составляет 8,80 см.

Тип грунтовых условий по просадочности для всей просадочной толщи – второй (приложение 1.9).

Если грунты ИГЭ-1 будут выбраны в качестве основания заложения проектируемых сооружений, рекомендуется предусмотреть мероприятия по ликвидации просадочных свойств грунтов. Одно из таких мероприятий – по-слойное трамбование для достижения плотности  $\rho_d$  так = 1,82 г/см<sup>3</sup>; оптимальная влажность должна составлять  $\omega_{opt} = 15,8\%$  (приложение 1.11).

Во время строительства и эксплуатации сооружений необходимо предусмотреть мероприятия, не допускающие возможность замачивания грунтов основания, так как в этом случае неизбежны неравномерные деформации сооружений в местах замачивания грунтов.

### Геологические и инженерно-геологические процессы.

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата

39-2023- ПМТ-МО.ТЧ

Лист

11

На исследуемом участке к опасным геологическим и инженерно-геологическим процессам относится повышенная сейсмичность.

Сейсмичность района по карте ОСР-2015-А – 8 баллов. Категория грун-тов по сейсмическим свойствам – вторая, сейсмичность исследуемой площадки – 8 баллов (СП 14.13330.2018 «СНИП II-7-81\* Строительство в сейсмических районах»).

## 2. Краткая археологическая справка.

Таманский полуостров является крупнейшим памятником истории и археологии. От скифских времён история полуострова представляет собой череду исторических формаций, начиная от Боспорского царства и древнегреческих городов – колоний, кончая Османской империей. Тамань была центром Великой Булгарии, центром древнерусского Тьмутараканского княжества и владением Генуэзцев. Это подтверждает геополитическую привлекательность этих мест на протяжении всей истории человечества.

Согласно информационного письма № 78-15-11972/23 от 15.07.2023 Управления государственной охраны объектов культурного наследия в границах рассматриваемого участка с кадастровым номером 23:30:1203000:532 специальные изыскания (сплошные археологические разведки) на предмет выявления объектов культурного наследия в объемах, необходимых для разработки и реализации мероприятий по их сохранению, не проводились. Сведений, содержащихся в едином государственном реестре памятников истории и культуры, перечня выявленных объектов культурного наследия, архиве управления государственной охраны объектов культурного наследия администрации Краснодарского края, для обеспечения сохранности памятников истории и культуры в ходе проектирования и строительства недостаточно. До начала проектирования и проведения землеустроительных, земельных, строительных, мелиоративных, хозяйственных и иных работ, в соответствии с пп.б, 7 ст. 7 Закона Краснодарского края от 23.07.2015 № 3223-КЗ, 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.

По данным единого государственного реестра объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, перечня выявленных объектов культурного наследия, списка объектов, обладающих признаками объектов культурного наследия, материалам архива управления государственной охраны объектов культурного наследия администрации Краснодарского края, объекты культурного наследия (памятники истории и культуры), а так же защитные зоны объектов культурного наследия на земельных участках с кадастровыми номерами 23:30:1203000:533 и 23:30:1203000:1280 отсутствуют.

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата

### **3. Обоснование определения границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства**

#### **3.1. Размещение проектируемой территории в структуре населенного пункта.**

Территория проектируемого земельного участка расположена в юго-восточной части г. Темрюка

Территория проектируемого земельного участка граничит с северо-запада – с землями администрации Темрюкского городского поселения, северо-востока, юго-востока – с земельными участками поставленными на кадастровый учет, с юго-запада – частично с землями администрации Темрюкского городского поселения, частично с земельным участком поставленным на кадастровый учет.

Схема расположения элементов планировочной структуры в системе Темрюкского городского поселения отображена в графическом материале настоящего проекта в томе 2 (чертеж – ПП-3).

#### **3.2. Анализ существующего использования территории**

Проект планировки и проект межевания территории в кадастровом квартале 23:30:1203000, Краснодарский край, Темрюкский район, г. Темрюк, в земельном массиве АФ "Северные сады", в 400 м южнее автодороги Темрюк- Краснодар- Кропоткин, предусматривает освоение территории земельного участка площадью 6,48 га.

В настоящее время проектируемая территория (в кадастровом квартале 23:30:1203000) не освоена. В геоморфологическом отношении исследуемый участок расположен в пределах элювиально-делювиальной плоской равнины Таманского полуострова.

Рельеф участка изысканий относительно ровный, абсолютные отметки поверхности земли колеблются в пределах от 11,81м до 13,25м. Результаты рекогноцировочного обследования приведены в приложении 1.5.

По территории исследуемой площадки проходят следующие инженерные сети: ВЛ10, газопровод (приложение 2.2).

#### **3.3. Планировочные ограничения**

На рассматриваемой в проекте планировки территории имеются следующие планировочные ограничения:

- Границы зон с особыми условиями использования территории, отображены в графическом материале настоящего проекта в томе 2.2 (чертеж – ПП-5).

К ограничениям природного характера на рассматриваемой территории относятся фоновая сейсмичность площадки строительства в балла.

Все эти факторы учитываются на следующей стадии проектирования.

Территория проектируемого участка не требует проведения мероприятий по инженерной защите до начала строительства.

Сведения об установленных красных линиях в пределах рассматриваемого участка отсутствуют.

В целом, проектируемая территория в санитарно-гигиеническом отношении пригодна для дальнейшего развития при условии выполнения комплекса мероприятий по инженерной подготовке территории, соблюдения регламентов по использованию территорий, определенных действующим законодательством.

Взам. инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл.

Лист

39-2023- ПМТ-МО.ТЧ

13

Изм.	Кол.уч.	Лист	№док	Подп.	Дата

### 3.4 Обоснование соответствия планируемых параметров, местоположения и назначения объекта нормативам градостроительного проектирования и требованиям

Образованные земельные участки предназначены для размещения объектов капитального строительства – жилых домов, с целью индивидуального жилищного строительства, устройство транспортной и пешеходной инфраструктуры, устройства территории благоустройства и размещение магазина, расположены в зоне смешанной жилой застройки – Ж-2.

Согласно правилам землепользования и застройки Темрюкского городского поселения, утвержденным решением №445 от 27 июня 2023 года LXIX сессии IV созыва "О внесении изменений в решение LXXVII сессии Совета Темрюкского городского поселения Темрюкского района II созыва от 25 марта 2014 года № 595 "Об утверждении правил землепользования и застройки на территории Темрюкского городского поселения Темрюкского района Краснодарского края", образованные земельные участки имеют виды разрешенного использования и предельные параметры земельных участков и разрешенного строительства в соответствии с Правилами:

Для зоны застройки смешанной жилой застройки Ж-2

- для индивидуального жилищного строительства, код 2.1;
- улично- дорожная сеть, код 12.0.1;
- благоустройство территории, код 12.0.2;
- магазины, код 4.4.

Предельные параметры земельных участков и разрешенного строительства в соответствии с Правилами:

Для зоны Ж-2 – зоны смешанной жилой застройки.

1) для индивидуального жилищного строительства. Код. 2.1:

- минимальная/максимальная площадь земельного участка – 300/2500 кв. м;
- минимальная ширина земельных участков вдоль фронтона улицы(проезда) –12 м;
- минимальные отступы от красной линии улиц – 3 м., от красной линии проездов – 3 м. От остальных границ земельного участка – 3 м ;
- максимальная высота объекта капитального строительства от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа (или конька кровли) – 20 м;
- максимальное количество этажей зданий – 3 этажа (или 2 этажа с возможностью использования мансардного этажа);
- максимальный процент застройки в границах земельного участка – 65 %.

2) Магазины. Код. 4.4:

- минимальная/максимальная площадь земельного участка – 500/10000 кв. м;
- минимальные отступы от красной линии улиц – 2 м., от красной линии проездов –2 м. От остальных границ земельного участка – 2 м ;
- максимальное количество этажей зданий – 3 этажа;
- максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60 %.

3) Улично-дорожная сеть, код 12.0.1:

Взам. инв. №							
Подпись и дата							
Инв. № подл.							
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док	Подп.	Дата	39-2023- ПМТ-МО.ТЧ	Лист 14

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению.

4) Благоустройство территории, код 12.0.2:

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению.

Категория земель – земли населенных пунктов.

#### 4. Перечень мероприятий по охране окружающей среды

Мероприятия по охране окружающей природной среды намечены на основании генерального плана развития поселения. Выполнен проект вертикальной планировки проектируемой территории с целью создания оптимальных уклонов для обеспечения поверхностных стоков вод. Ливневая канализация, предусмотренная проектом, обеспечит организованный отвод ливневых вод, что защитит почву от водной эрозии. Вся свободная от застройки территория благоустраивается и озеленяется.

Экологические требования к градостроительному развитию территорий формируются на двух уровнях. На первом уровне – требования общего характера для населённого пункта, на втором – локальные требования, которые обусловлены конкретной градостроительной ситуацией и особенностями комплексной оценки состояния окружающей среды. В зависимости от содержания комплексной оценки эколого-градостроительные требования второго уровня могут быть шире общих требований, повторять их или быть совершенно специфическими.

В соответствии со статьей 36 Закона РФ «Об охране окружающей среды» при проектировании зданий, строений, сооружений и иных объектов должны учитываться нормативы допустимой антропогенной нагрузки на окружающую среду, предусматриваться мероприятия по предупреждению и устранению загрязнения окружающей среды, а также способы размещения отходов производства и потребления, применяться ресурсосберегающие, малоотходные, безотходные и иные наилучшие существующие технологии, способствующие охране окружающей среды, восстановлению природной среды, рациональному использованию и воспроизводству природных ресурсов.

При разработке проектной документации в обязательном порядке должна выполняться оценка экологической ситуации в районе проектируемого объекта с учетом вкладов от источников выбросов и сбросов загрязняющих веществ, возникающих при строительстве и последующей эксплуатации объекта, в приземный слой атмосферы; решение проблем обезвреживания, захоронения и утилизации отходов; вопросы охраны и рационального использования земельных ресурсов; охраны поверхностных и подземных вод от истощения и загрязнения. Данное требование справедливо к проектированию объектов всех рассматриваемых зон.

Проектом планировки предусматриваются решения, направленные на охрану окружающей среды:

- организация буферных зеленых зон на участках проектирования;

Взам. инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл.

Лист

39-2023- ПМТ-МО.ТЧ

15

Изм.	Кол.уч.	Лист	№докум.	Подп.	Дата

- разгрузка внутрирайонных улиц и проездов от внешнего транспорта, создание сети пешеходных зон.

- организация ветрозащиты застройки за счет зеленых насаждений;

- проектирование застройки произведено с учетом аэродинамических свойств сооружений;

- проведение санации и реабилитации участков территорий, подвергшихся длительной техногенной нагрузке, загрязненных солями тяжелых металлов и прочее, до полного восстановления экологического потенциала территории;

- организация поверхностного стока и улучшение санитарного состояния территории, в т.ч.: вертикальная планировка, организация водостоков.

- защита от опасных физико-геологических процессов: понижение уровня грунтовых вод в зонах их высокого стояния; противоэрозионные мероприятия; защита от затопления и подтопления территорий.

- агролесомелиорация – посадка деревьев, кустарников, посев многолетних трав.

Экологическое зонирование направлено на поддержание естественного функционирования климата, снижение уровня загрязнения атмосферы в жилых районах – прежде всего от транспорта путём ограничения транспортных потоков, улучшение качества жизни и оптимизацию использования ресурсов климата.

Администрации рекомендуется организовать экологически ориентированное управление земельными ресурсами, основанное на территориальном планировании использования земель различных категорий с выходом на процедуру предоставления земельных участков для строительства или иной деятельности без нанесения существенного вреда природной среде и ценным, в экологическом и социальном отношении, природным объектам.

Предварительный прогноз неблагоприятных изменений природной и техногенной среды при строительстве и эксплуатации объекта.

Основными видами возможного негативного воздействия на природную среду при строительстве и эксплуатации жилого квартала являются:

- изменение рельефа местности при выполнении строительных и планировочных работ;

- нарушение почвенно-растительного покрова (ПРП) на площадке строительства при расчистке и планировке;

- частичное изменение свойств и структуры грунтов на участке строительства;

- возможное загрязнение территорий, прилегающих к строительной площадке бытовыми и строительными отходами.

- использование воды для производственно-технических нужд и нужд пожаротушения;

- забор воды для хозяйственно-питьевых и гигиенических нужд;

- загрязнение воздуха при работе транспорта, строительной-монтажной техники, индивидуального котельного оборудования;

- загрязнение воздуха при производстве земляных работ;

- возможно, локальное загрязнение горюче-смазочными материалами и другими загрязняющими веществами почвенно-растительного покрова.

При реализации данного объекта будет привлекаться значительное количество строительной техники и автомобильного транспорта для осуществления строительных работ,

Взам. инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл.

Лист

39-2023- ПМТ-МО.ТЧ

16

Изм.	Кол.уч.	Лист	№докум.	Подп.	Дата



– разработать план ликвидации аварийных ситуаций, содержащий перечень объектов и территорий, подлежащих особой защите от загрязнения, указания по оповещению заинтересованных служб и организаций, порядок действий при ликвидации аварий.

В целях предотвращения неблагоприятных процессов в геологической среде в период строительства и эксплуатации рекомендуется:

- не допускать проведение строительно-монтажных работ вне полосы землеотвода;
- использовать машины и механизмы, имеющие минимально возможное удельное давление ходовой части на грунты и почвы.

В целях предотвращения загрязнения и деградации земель, потери плодородия почв, рекомендуется:

- вынести в натуру границы, отводимых под строительство площадок, строго в соответствии с проектом, во избежание сверхнормативного изъятия земель;

- контролировать границы землеотвода по проекту;

- не допускать передвижения транспортных средств вне установленных транспортных маршрутов;

- исключить сброс и утечку горюче-смазочных материалов и других загрязняющих веществ на рельеф и почвы при строительстве объекта;

- до начала строительства осуществлять снятие верхнего плодородного слоя почвы;

- после окончания строительно-монтажных работ провести рекультивацию нарушенных земель;

- организовать специальные места для накопления строительного и бытового мусора с последующей передачей отходов организациям, имеющим лицензию на осуществление данного вида деятельности.

В целях предотвращения гибели объектов животного мира в проектной документации необходимо предусмотреть выполнение требований нормативных документов. В частности, исключить хранение и применение химических реагентов, горюче-смазочных материалов и других, опасных для объектов животного мира и среды их обитания материалов, сырья и отходов производства без осуществления мер, гарантирующих предотвращение заболеваний и гибели объектов животного мира, ухудшения среды их обитания. Кроме того, для предотвращения гибели объектов животного мира от воздействия вредных веществ и сырья, находящихся на строительной площадке, необходимо:

- минимизировать проведение строительно-монтажных работ в период гнездования птиц (весенне-летний период);

- хранить материалы и сырье только в огороженных местах, исключающих проникновение животных;

- помещать хозяйственные и производственные сточные воды в емкости для обработки на самой производственной площадке или для транспортировки на специальные полигоны для последующей утилизации;

- максимально использовать безотходные технологии и замкнутые системы водопотребления;

- снабжать емкости и резервуары системой защиты в целях предотвращения попадания в них животных.

Взам. инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл.

Лист

39-2023- ПМТ-МО.ТЧ

18

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата

*После завершения строительства запрещается оставлять неубранными конструкции, оборудование.*

*Санитарная очистка. Проектом предусматривается организация отдельного сбора, складирования и обработки мусора с созданием площадок для сбора мусора, с учетом пешеходной доступности. Конкретные места разрабатываются на стадии рабочего проекта.*

Инд. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №					39-2023- ПМТ-МО.ТЧ	Лист
								19
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата			

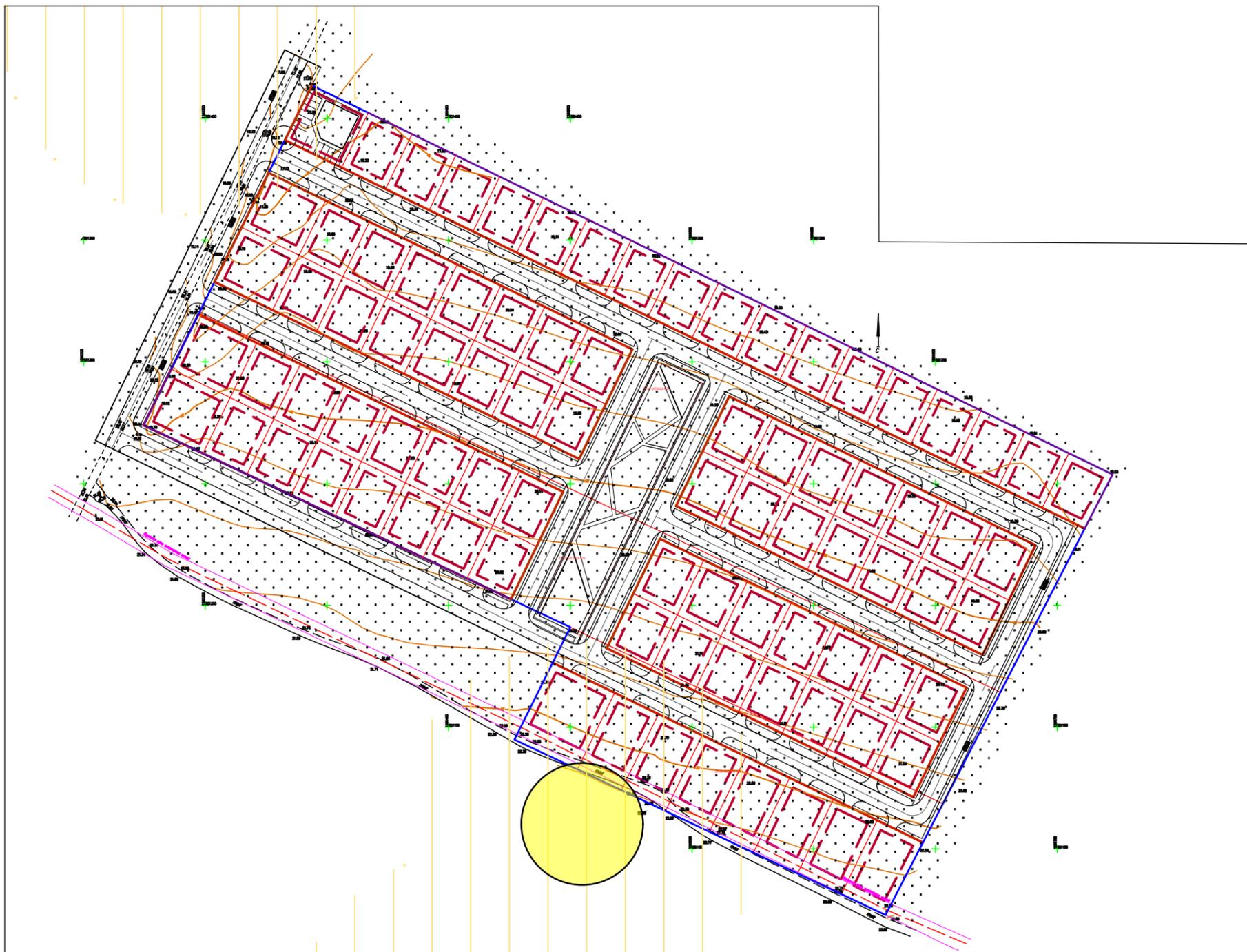
**39-2023-ПМТ-МО.Гр**  
**Том.4.2** **Материалы по обоснованию**  
**проекта межевания территории.**

**Графические материалы.**



**Схема границ территорий объектов культурного наследия, совмещённая со схемой границ зон с особыми условиями использования территории М 1:2000**

**УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ**



	Граница участка проекта планировки (64800 м <sup>2</sup> )
	Проектируемые красные линии
	Линия регулирования застройки
	Кадастровый номер квартала
	Земельные участки, поставленные на кадастровый учет
	Кадастровый номер земельного участка
	Границы перераспределенных земельных участков в границах участка проекта планировки
	Существующий кабель ВОЛС Н-Т
	Охранная зона объектов историко-культурного наследия курганов и курганных групп

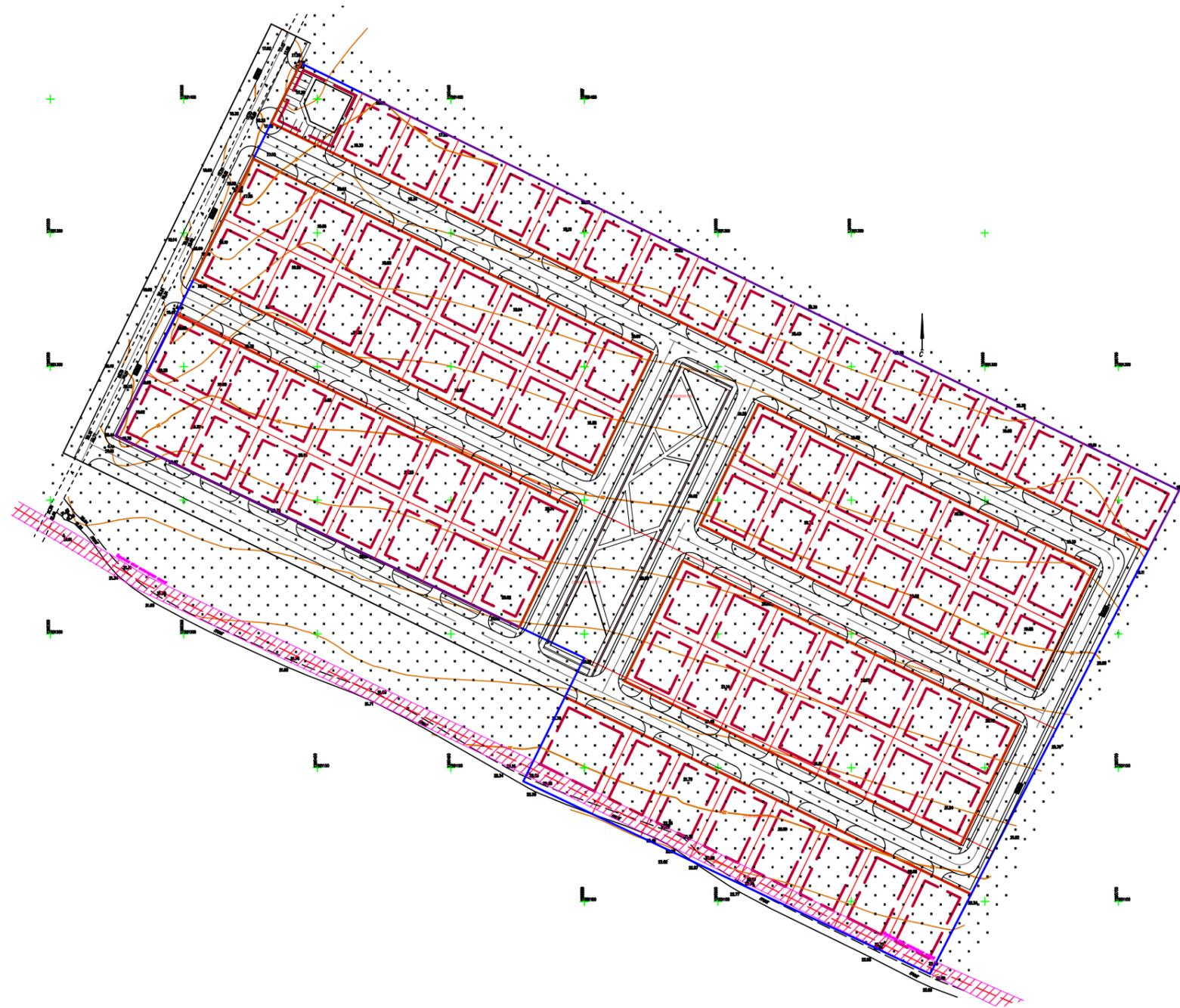
**Примечания:**

- Схема границ территорий объектов культурного наследия, совмещённая со схемой границ зон с особыми условиями использования территории для проекта планировки и проекта межевания территории проектирования, выполнена в соответствии со схемой границ зон с особыми условиями использования территории Правил землепользования и застройки Темрюкского городского поселения, Темрюкского района, Краснодарского края (актуальной редакции).
- Схема выполнена на топографической основе, предоставленной Заказчиком.

<b>39-2023 -ПМ</b>						
Проект планировки территории (проект планировки и проект межевания) земельного участка с кадастровым номером 23:30:1203000:532, 23:30:1203000:533, 23:30:1203000:1280, расположенного по адресу: Краснодарский край, Темрюкский район, г. Темрюк, в земельном массиве АФ "Северные сады", в 400 м. южнее автодороги Темрюк-Краснодар-Кропоткин						
Изм.	Лист	Подпись	Дата	Стадия	Лист	Листов
	Онищенко		07.23	Проект планировки территории	ПМ	2
Разработал	Гергардт		07.23		3	
Норм. котр.	Онищенко		07.23	Схема границ территорий объектов культурного наследия, совмещённая со схемой границ зон с особыми условиями использования территории.		ООО "Архитектура и Градостроительство"
М 1:2000						



**Схема местоположения существующих объектов  
капитального строительства, совмещенная со схемой  
современного использования территории и схемой  
планировочных ограничений М 1:2000**



**УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ**

	Граница участка проекта планировки (64800 м <sup>2</sup> )
	Проектируемые красные линии
	Линия регулирования застройки
23:30:1203000	Кадастровый номер квартала
	Земельные участки, поставленные на кадастровый учет
:395	Кадастровый номер земельного участка
	Границы перераспределенных земельных участков в границах участка проекта планировки
	Существующий кабель ВОЛС Н-Т
	Охранная зона ВОЛС Новорождественская-Темрюк

**Примечания:**

1. Схема выполнена на топографической основе, предоставленной Заказчиком.
2. Отсутствуют границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства, установленные ранее утвержденной документацией по планировке территории, в границах разработки документации по планировке территории.
3. Отсутствует необходимость изъятия ЗУ для государственных и муниципальных нужд.
4. Отсутствуют границы зон планируемого размещения линейных объектов, подлежащих реконструкции в связи с изменением их местоположения.
5. На участке проектирования проходит существующий ВОЛС Н-Т.

<b>39-2023 -ПМ</b>						
Проект планировки территории (проект планировки и проект межевания) земельного участка с кадастровым номером 23:30:1203000:532, 23:30:1203000:533, 23:30:1203000:1280, расположенного по адресу: Краснодарский край, Темрюкский район, г. Темрюк, в земельном массиве АФ "Северные сады", в 400 м. южнее автодороги Темрюк-Краснодар-Кропоткин						
Изм.	Лист	Подпись	Дата	Стадия	Лист	Листов
	Онищенко		07.23	Проект планировки территории	ПП	3
Разработал	Гергардт		07.23			3
Норм. контр.	Онищенко		07.23	Схема местоположения существующих объектов капитального строительства, совмещенная со схемой современного использования территории и схемой планировочных ограничений. М 1:2000		ООО "Архитектура и Градостроительство"