

Общество с ограниченной ответственностью
«Архитектурно-планировочное бюро»

308009, г. Белгород, ул. Князя Трубецкого, д. 40, оф.10, (4722)273451 ИНН 3100032530

Договор № 11/11/2025-1

**Документация по планировке территории
(проект планировки территории и проект межевания территории)
по адресу: Краснодарский край, Темрюкский район, Темрюкское городское
поселение, п. Октябрьский, в границах территории ограниченной
автомобильной дорогой «обход г. Темрюк» от км 0+117 до км 4+202;
автомобильной дорогой А-289 от км 137+300 до км 138+771; железной
дорогой, улицей Сибирских строителей, земельным участком 43, с
кадастровым номером 23:30:1201005:456 контур 1,2, ориентировочной
площадью 710 000 кв. м.**

**Материалы по обоснованию проекта планировки территории
Текстовые материалы
Графические материалы**

Том 2

г. Белгород – 2026г.

СОСТАВ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ:

Основная часть

Том 1

1) Положение о характеристиках планируемого развития территории, в том числе о плотности и параметрах застройки территории (в пределах, установленных градостроительным регламентом), о характеристиках 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. Сведения о плотности и параметрах застройки территории, необходимые для размещения указанных объектов, а также в целях согласования проекта планировки территории информация о планируемых мероприятиях по обеспечению сохранения применительно к территориальным зонам, в которых планируется размещение указанных объектов, фактических показателей обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и фактических показателей территориальной доступности таких объектов для населения.

2) Положения об очередности планируемого развития территории.

3) Красные линии.

Графические материалы:

Лист 1.1 Чертёж планировки территории с отображением красных линий, границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства. М 1:2000

Лист 1.2 Чертёж планировки территории с отображением границ планируемых элементов планировочной структуры. М 1:2000

Материалы по обоснованию проекта планировки территории

Том 2

1) Анализ современного состояния территории.

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

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

4) Варианты планировочных и (или) объемно-пространственных решений застройки территории.

5) Результаты инженерных изысканий.

6) Перечень мероприятий по защите территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, проведение мероприятий по гражданской обороне и обеспечению пожарной безопасности

7) Перечень мероприятий по охране окружающей среды

8) Мероприятия по обеспечению условий жизнедеятельности маломобильных групп населения

9) Обоснование очередности планируемого развития территории

Графические материалы:

Лист 2.1 Фрагмент карты планировочной структуры территории Темрюкского городского поселения Темрюкского района Краснодарского края. М 1:20000

Лист 2.2 Схема организации движения транспорта и пешеходов, схема организации улично-дорожной сети. М 1:2000

Лист 2.3 Схема границ территорий объектов культурного наследия. Схема границ зон с особыми условиями использования территории. Схема, отображающая существующее местоположение объектов капитального строительства. М1:2000

Лист 2.4 Вариант планировочного решения застройки территории. Обоснование очередности планируемого развития территории. М 1:2000

Лист 2.5 Схема вертикальной планировки территории, инженерной подготовки и инженерной защиты территории. М 1:2000

Приложение к разделу «Материалы по обоснованию проекта планировки территории»:

Приложение 1 Письмо Министерства природных ресурсов Краснодарского края №202-04.1-1013317/24 от 08.05.2024г.;

Приложение 2 Письмо Министерства природных ресурсов и экологии Российской Федерации №1547/10213 от 30.04.2020г.;

Приложение 3 Письмо Министерства культуры Российской Федерации (МИНКУЛЬТУРЫ России) №6242-12-02@ от 25.04.2024г.

Приложение 4 Письмо Управления Государственной охраны объектов культурного наследия администрации Краснодарского края №78-14-9676/24 от 23.05.2024г.;

Приложение 5 Письмо Администрации Муниципального образования «Темрюкский район» №07-02-8037/24 от 06.06.2024г.;

- Материалы и результаты инженерных изысканий, используемые при подготовке проекта планировки территории, с приложением документов, подтверждающих соответствие лиц, выполнивших инженерные изыскания (Приложения: ИГДИ, ИГИ, ИЭИ, ИГМИ, ИЗТ);

- исходные данные, используемые при подготовке проекта планировки территории.

СОДЕРЖАНИЕ

Введение	5
1 Анализ современного состояния территории.....	6
1.1 Размещение территории проектирования в планировочной структуре поселения.....	6
1.2 Описание природно-климатических условий территории, в отношении которой разрабатывается проект планировки территории	6
1.3 Характеристика существующего состояния территории	9
1.4 Планировочные ограничения	9
2. Обоснование определения границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства.....	12
3. Обоснование соответствия планируемых параметров, местоположения и назначения объектов регионального значения, объектов местного значения нормативам градостроительного проектирования и требованиям градостроительных регламентов, а также применительно к территории, в границах которой предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории, установленным правилами землепользования и застройки расчетным показателям минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетным показателям максимально допустимого уровня территориальной доступности таких объектов для населения. ..	13
4. Варианты планировочных и (или) объемно-пространственных решений застройки территории.	26
5. Результаты инженерных изысканий.	27
6. Перечень мероприятий по защите территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, проведение мероприятий по гражданской обороне и обеспечению пожарной безопасности.....	28
7. Перечень мероприятий по охране окружающей среды	31
8. Мероприятия по обеспечению условий жизнедеятельности маломобильных групп населения	35
9. Обоснование очередности планируемого развития территории	35

Введение

Документация по планировке территории (проект планировки территории и проект межевания территории) планировки территории жилого района по адресу: Краснодарский край, Темрюкский район, Темрюкское городское поселение, п. Октябрьский, в границах территории ограниченной автомобильной дорогой «обход г. Темрюк» от км 0+117 до км 4+202; автомобильной дорогой А-289 от км 137+300 до км 138+771; железной дорогой, улицей Сибирских строителей, земельным участком 43, с кадастровым номером 23:30:1201005:456 контур 1,2, ориентировочной площадью 710 000 кв. м., разработана для выделения элементов планировочной структуры, установления границ территорий общего пользования, границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства, определения характеристик и очередности планируемого развития территории.

Документация по планировке территории выполнена в соответствии с требованиями:

- Градостроительного кодекса Российской Федерации;
- Земельного кодекса Российской Федерации;
- Свода правил СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*»;
- Генерального плана Темрюкского городского поселения Темрюкского района, утвержденного решением XX сессии совета Темрюкского городского поселения Темрюкского района II созыва от 23 ноября 2010 года № 127 (в редакции решения LI сессии Совета Темрюкского городского поселения Темрюкского района IV созыва от 25.10.2022 №353);
- Правил землепользования и застройки Темрюкского городского поселения Темрюкского района, утвержденных решением Совета Темрюкского городского поселения Темрюкского района от 25 марта 2014 г. №595 (в редакции решения Совета Темрюкского городского поселения Темрюкского района XIV сессии V созыва от 23 сентября 2025 года № 128);
- нормативов градостроительного проектирования Краснодарского края, утвержденных приказом департамента по архитектуре и градостроительству Краснодарского края от 16.04.2015 №78 «Об утверждении нормативов градостроительного проектирования Краснодарского края» ((в редакции приказа №87 Департамента по архитектуре и градостроительству Краснодарского края от 11 июля 2025г.);
- местных нормативов градостроительного проектирования Темрюкского городского поселения Темрюкского района (в редакции решения №466 решения LXXI Совета Темрюкского городского поселения Темрюкского района IV созыва от 26 сентября 2023г.);
- приказа Департамента по архитектуре и градостроительству Краснодарского края №78 от 16.04.2015 «Об утверждении нормативов градостроительного проектирования Краснодарского края»
- санитарных, противопожарных и других норм проектирования.

Проект разработан на материалах топографической съемки масштаба 1:1000, предоставленной Заказчиком. Система координат, в соответствии с приказом Федеральной службы земельного кадастра России от 28.03.2002 г. № П/256, принята МСК-23.

1 Анализ современного состояния территории

1.1 Размещение территории проектирования в планировочной структуре поселения.

В административном отношении территория проектируемого жилого района, предназначенного для освоения в целях жилищного строительства, расположена в п. Октябрьский Темрюкского района Краснодарского края. Проект планировки территории разработан на территорию площадью 54,98 га.

1.2 Описание природно-климатических условий территории, в отношении которой разрабатывается проект планировки территории

Территория Темрюкского района Краснодарского края относится к геоморфологическим провинциям «Предгорные депрессии и возвышенности» (Крымско-Кавказская страна) и «Большой Кавказ», район подготовки ДПП расположен на левобережной наклонной террасированной части Западно-Кубанской равнины.

Западно-Кубанская равнина разделяется на три части: левобережную наклонную террасированную равнину, правобережную аллювиальную равнину и дельту р. Кубани. Левобережная наклонная террасированная равнина сложена аллювиальными и аллювиально-пролювиальными отложениями. Уступы террас хорошо выражены и имеют субширотное направление на водоразделах притоков Кубани.

Равнина находится в полосе предгорного прогиба со сложным геологическим строением (Западно-Кубанский прогиб). Она сложена верхнеплиоценовыми песчано-глинистыми отложениями и имеет преимущественно аккумулятивный характер с подчиненным проявлением эрозионных процессов. То есть, у ее поверхности под лессовидными отложениями залегают древнеаллювиальные глины, пески и галечники на размытых речных террасах реки Кубани и ее некоторых притоков. Причем Западная часть равнины представляет собой довольно узкую низменную полосу, зажатую между рекой Кубанью и горами.

Климат умеренно-континентальный, зима не продолжительная при средней дневной температуре +5 – 8 градусов.

Темрюкский район характеризуется равнинным и грядово-холмистым рельефом с грязевыми сопками, степными пространствами, множеством лиманов.

Гряды располагаются параллельно друг другу, ориентированы в северо-восточном и северо-западном направлениях, разделены плоскими долинообразными понижениями. В строении этих складок основная роль принадлежит третичным известнякам, мергелям и песчаникам, которые покрыты четвертичными глинистыми отложениями.

Восточная часть района занята плавнями. Понижения между цепями холмов и сопками часто заполнены водой и образуют многочисленные и довольно крупные озера и лиманы.

Перешеек полуострова характеризуется обилием лиманов, которые представляют собой морские заливы с плоским дном (заливы Таманский, Динской); узким «гирлом» соединен с морем Ахтанизовский лиман. Часть лиманов уже превратилась в замкнутые озера (Яновского, Соленое).

Геоморфологической особенностью Таманского полуострова являются бездействующие и действующие грязевые сопки. Насчитывается до 39 грязевых вулканов, из которых наиболее известны Карабетова гора, Ахтанизовская сопка, Миска. В результате деятельности грязевых вулканов на поверхности земли образуются грязевые сопки высотой 80 м и диаметром до 2 км.

Геолого-геоморфологическую ценность в районе представляют мысы Тузла, Панагия, Железный Рог. Сопочный рельеф, вытянувшийся от ст. Тамани до Ахтанизовского лимана является уникальным, состоящим из цепи действующих грязевых вулканов и сопок в зачаточном состоянии, возвышающимися на 80-160 м над уровнем моря.

В тектоническом отношении зона Таманского полуострова представляет область развития структур диапирового типа, с которыми неразрывно связаны грязевые вулканы и нефтепроявления.

Таманский полуостров сложен третичными отложениями, которые представлены, главным образом, глинами с прослоями мергелей, известняков, алевроитов и мергелей. В районах распространения майкопских глин, где уклон поверхности превышает $5-7^\circ$, вся их площадь оказывается подверженной оползневым подвижкам. Интенсивность развития оползней в майкопских глинах и их мощность резко возрастают при наличии абразии и боковой эрозии, а также при возведении на них искусственных сооружений. Основными типами смещения майкопских глин являются земляные потоки, оползни пластических масс, течение грунта под дерновым покровом, скатывание дернового покрова по алювиальной толще.

По побережью Азовского моря распространены древние оползни коренных пород по напластованиям и трещинам отдельности, а современные оползни в виде оползней - оплывин – земляных потоков.

Сейсмичность района характеризуется 8 баллами. Таким образом, при проектировании и строительстве объектов в районе необходимо проведение дополнительных инженерно-геологических изысканий.

Сгонно-нагонные явления широко распространены в пойме и дельте р. Кубань, а также на косах и пересыпях, где абсолютные отметки не более 1,5-2,0 м. В периоды сильных штормов высота сгонно-нагонных вод достигает 4,0 м.

Абразионная деятельность моря ограничивается сравнительно узкой прибрежной полосой, занятой косами, пересыпями, пляжами и абразионным уступом. Она проявляется в сносе и перемещении песчано-ракушечного материала, в разрушении морских берегов и берегоукрепительных сооружений, в размыве коренного берега.

Озовые явления наблюдаются на участках развития песчано-ракушечных кос пересыпей, пляжей.

Грунты территории представлены макропористыми пылеватыми суглинками. Расчетное сопротивление на суглинки при закладке фундаментов на глубину 1,5-2,0 м составляет 2,0-2,5 кг/см² в западной части и 1,0 кг/см² в восточной.

Восточная часть района характеризуется низким стоянием грунтовых вод (ниже 3 м) от поверхности, западной части района и дельте р. Кубань свойственна заболоченность местности типа плавней.

По почвенно-географическому районированию территория входит в Приазово - Предкавказскую провинцию зоны обыкновенных и южных черноземов, Таманский почвенный округ. По агропочвенному районированию территорию района можно разделить на три почвенных подрайона:

1. Каштановых почв и черноземов каштановых карбонатных. Подрайон охватывает западную, наиболее засушливую часть территории;
2. Черноземов каштановых слабо выщелоченных и выщелоченных. Местоположение – центральная и восточная часть;
3. Лугово-степных и болотных почв. Расположен в восточной плавневой части Темрюкского района.

Довольно большое распространение на территории района имеют интразональные почвы – солонцы и солончаки. Имеются смытые почвы и наносы, слабо затронутые почвообразованием.

Береговая часть представляет собой сложный район в отношении гидродинамических процессов. Наиболее характерной чертой современной динамики берегов Азовского моря является повсеместный размыв, обусловленный природными факторами и деятельностью человека. Не

опасными в этом отношении являются лишь Южный район, примыкающий к Соленому озеру и район поселку Кучугуры.

Между мысами Панагия и Тузла происходит интенсивное наступление моря на сушу (в среднем по одному метру в год). На это указывают скалы среди моря, геологическое строение морского дна, подводные археологические раскопки на Фанагории.

В пределах Таманской гидрогеологической складчатой области, представляющей собой систему малых артезианских бассейнов, сложенных песчано-глинистыми миоцен-плиоценовыми отложениями, преобладают напорные межпластные поровые и порово-трещинные воды.

Наиболее мощные и водообильные водоносные горизонты относятся к среднему и верхнеплиоценовому водоносному комплексу, объединяющему отложения нижнего плиоцена, миоцена, эоцена, палеоцена. Они имеют ограниченное распространение на поверхности, слагая небольшие куполовидные антиклинальные возвышенности, разделяемые пологими синклинальными долинами.

Синклинальные структуры представляют собой небольшие артезианские бассейны, в строении которых принимают участие слабонапорные водоносные горизонты среднего плиоцена. В молодых отложениях четвертичных и верхнеплиоценовых заключены пресные, иногда слабосолоноватые воды. Основные запасы вод приурочены к синклинальным прогибам.

В гидрогеологическом отношении район представляет собой систему небольших артезианских бассейнов, выполненных обычно песчано-глинистыми плиоценовыми отложениями, и разделенных между собой антиклинальными грядями, сложенными практически водонепроницаемыми миоценовыми породами. Таких бассейнов на Таманском полуострове пять: Сенновский (эксплуатационные запасы пресных подземных вод - 2250 м³/сут.), Старотитаровский (23800 м³/сут.), Ахтанизовский (4140 м³/сут.), Таманский (2300 м³/сут.), Темрюкский.

По условиям формирования подземных вод всю территорию по меридиану поселка Сенной можно разделить на две части: западную, находящуюся в крайне тяжелом положении ввиду отсутствия на большей части территории благоприятных для формирования пресных вод условий, и восточную, имеющую по сравнению с западной частью более благоприятные гидрогеологические условия.

Большее половины площади Темрюкского района занята плавнями, лиманами, ериками. По Темрюкскому району, огибая г. Темрюк, несет свои воды р. Кубань, впадая в Азовское море.

Бассейн реки Кубань образует крупнейший гидрографический район. Длина реки оценивается в 870-907 км, а водосборная площадь – в 57,9-61,0 тыс. кв. км. Кубань разделяется на два рукава – р. Кубань и р. Протока. Водный режим нижнего течения р. Кубань зависит от сбросов выше расположенных по течению р. Кубань крупных гидроузлов: Краснодарское и Шапсугское водохранилища, Федоровский и Тиховский гидроузлы. Для этого участка р. Кубань характерно хорошо выраженное половодье с мая по август и межень в зимний период. Ледовые явления появляются в середине декабря, ледостав не продолжительный и толщина его незначительна, составляет 5-20 см. В русле реки почти ежегодно образуются заторы и зажоры, повышение уровня воды вызванный заторно - зажорными явлениями может достигать 3 метров и выше.

В 25 км от устья р. Кубань от левого берега отходит протока Старая Кубань длиной 28 км, в среднем течении она разделяется на р. Джигу, впадающую в Витязевский лиман и р. Кубанку впадающую в Кизилташский лиман. В Переволоцком узле (16 км от устья) Кубань делится на Петрушин рукав, Казачий Ерик и протоку Переволока. Петрушин рукав в Вербенском узле (2 км от устья) разделяется на рукава Чайкинский, Средний и Голинский. Основной – Чайкинский с глубинами от 1,7 м в верхней части и до 6-7 м в нижней, остальные оба рукава имеют глубины 0,5-3 м.

Азовское море омывает берега муниципального образования Темрюкский район, несмотря на свои небольшие размеры, имеет важное народнохозяйственное значение. Прежде всего оно отличается уникально высокой рыбопродуктивностью, которая обеспечивается мелководностью моря, большим отношением объема речного стока к объему моря, что определяет низкую соленость его вод и высокую концентрацию биогенных веществ.

Мелководность и внутриконтинентальное расположение моря обуславливают большую временную изменчивость гидрологических и гидрохимических характеристик. Так, например, суточная амплитуда температуры воды в прибрежных районах может достигать нескольких градусов Цельсия, а ее многолетние изменения даже в открытых районах моря превышают 10° С. Благодаря большому количеству поступающей солнечной радиации, Азовское море имеет довольно высокую среднюю годовую температуру воды – 11,5° С. В июле–августе температура воды достигает 24–25° С, а у берегов может превышать 30° С. Зимой температура воды равна или близка к точке замерзания. Лед на Азовском море появляется ежегодно.

1.3 Характеристика существующего состояния территории

Планируемый микрорайон располагается в северо-восточной части п. Октябрьский Темрюкского городского.

С северо-восточной стороны территория ограничена автомобильной дорогой регионального значения «Темрюк-Голубицкая-Ильич-Порт Кавказ».

С юго-восточной стороны территория ограничена автомобильной дорогой федерального значения А-289 «Краснодар - Славянск-на-Кубани - Темрюк – автомобильная дорога А-290 Новороссийск – Керчь», участок «Темрюк-Белый».

С юго-западной стороны располагается планируемый район ИЖС.

С северо-западной стороны территория ограничена веткой железной дороги.

Рельеф территории спокойный, представляет собой относительно ровную поверхность. В целом, территория планируемого к строительству участка и окружающая его местность в санитарно- гигиеническом отношении пригодна для освоения под жилищное строительство, с учетом проведения определенных мероприятий. До осуществления строительства необходимо произвести инженерную подготовку.

1.4 Планировочные ограничения (зоны с особыми условиями использования территории)

Планировочные ограничения (зоны с особыми условиями использования территории) представляют собой градостроительные регламенты и обременения, которые необходимо соблюдать при проектировании. Все планировочные ограничения можно представить в четырех категориях:

- ограничения природного характера (зоны охраны объектов, которые необходимо защищать от влияния антропогенных факторов, в том числе водоохранные зоны, зоны санитарной охраны источников питьевого водоснабжения, особо охраняемые природные территории и т.п.);
- ограничения техногенного характера, связанные с объектами человеческой деятельности (санитарно-защитные зоны, охранные зоны инженерных сетей и сооружений и т.д.);
- ограничения по требованиям охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры);
- естественные рубежи, фактически сложившиеся рельеф, существующая застройка, геологические и иные особенности территории, которые необходимо учитывать при освоении новых территорий под размещение объектов капитального строительства.

Все вышеописанные зоны, являясь планировочными ограничениями, учитывались при принятии проектных решений.

Ограничения природного характера

Границы особо охраняемых природных территорий в границах территории, в отношении которой осуществляется подготовка документации по планировке территории отсутствуют.

Согласно письму Министерства природных ресурсов Краснодарского края №202-03.4-04-13993/24 от 20.05.2024г. Объект находится вне границ существующих особо охраняемых природных территорий регионального значения и их охранных зон, планируемых к созданию ООПТ регионального значения, существующих ООПТ местного значения (Приложение 1).

Согласно письму Министерства природных ресурсов и экологии Российской Федерации (Минприроды России) №15-47/102014 от 30.04.2020г. (Приложение 2), проектируемый объект не входит в границы действующих и планируемых к созданию ООПТ федерального значения, создаваемых в рамках национального проекта «Экология».

Согласно письму Администрации Муниципального образования «Темрюкский район» №07-02-8037/24 от 03.06.2024г. (Приложение 5), проектируемый объект расположен вне границ зон затопления и подтопления.

Согласно Градостроительного плана земельного участка 23:30:1201005:456, имеются ограничения от 2-ой зона санитарной охраны источников питьевого водоснабжения.

Ограничения техногенного характера

На территорию подготовки документации по планировке накладываются некоторые ограничения:

- придорожная полоса автомобильной дороги «х. Белый-г. Темрюк» (23:30-6.132);
- зона затопления территории г. Темрюк Темрюкского городского поселения Темрюкского района Краснодарского края при половодьях и паводках р. Кубань 1% обеспеченности (23:30-6.1669);
- санитарно-защитная зона от автозаправочной станции (50м), границы которой не учтены в ЕГРН;
- санитарный разрыв для линий железнодорожного транспорта, границы которого не учтены в ЕГРН.

Согласно письму Администрации Муниципального образования «Темрюкский район» №07-02-8037/24 от 03.06.2024г. (Приложение 5), проектируемый объект расположен в границах седьмой зоны контура №2 приаэродромной территории аэродрома совместного базирования Анапа (Витязево).

Инженерная защита территории от затопления и подтопления представлена в Приложении ИЗТ «Проект инженерной защиты территории от затопления и подтопления». Вариант с поднятием дорог по периметру на 2,5м выше уровня +0,000, не реализуема, т.к. в этом случае будет подтапливаться смежная территория п. Октябрьский, а в пределах планируемой территории образуется "бассейн", из которого нужно будет принудительно отводить ливневые стоки. В проекте было решено собирать ливневые стоки через коллекторы, в подземные резервуары, откуда вода в дальнейшем может использоваться для полива территории. Проектом заложено 80 резервуаров 210куб.м каждый. Детальная проработка инженерной защиты от затопления и подтопления прорабатывается следующей стадией проектирования.

В пределах производственных и санитарно-защитных зон предприятий не допускается размещать: жилые дома, ландшафтно-рекреационные зоны, зоны отдыха, территории

курортов, санаториев и домов отдыха, территории садоводческих товариществ и коттеджной застройки, коллективных или индивидуальных дачных и садово-огородных участков, а также другие территории с нормируемыми показателями качества среды обитания; спортивные сооружения, детские площадки, общеобразовательные и дошкольные образовательные организации, лечебно-профилактические и оздоровительные учреждения общего пользования согласно санитарным правилам и нормам.

Согласно письму Департамента ветеринарии Краснодарского края №65-01-14-5229/24 от 07.05.2024г. (Приложение 6), на проектируемой территории и в зоне радиусом 1000 метров от проектируемого объекта, скотомогильники, биологические ямы, другие места захоронения трупов животных («моровые поля») отсутствуют.

Согласно письму Министерства природных ресурсов Краснодарского края №202-03.4-0413993/24 от 20.05.2024г. (Приложение 7), на проектируемой территории и в зоне радиусом 1000 метров от проектируемого объекта, скотомогильники, биологические ямы, другие места захоронения трупов животных («моровые поля») отсутствуют.

Ограничения по требованиям охраны объектов культурного наследия

Границы зон охраны и защитных зон объектов культурного наследия в границах территории, в отношении которой осуществляется подготовка документации по планировке территории отсутствуют. Выявленных объектов культурного наследия федерального, регионального и местного значения не выявлено.

Согласно письму Министерства культуры Российской Федерации (Минкультуры России) №6242-12-02@ от 25.04.2024г. (Приложение 3), объекты культурного наследия, включенные в перечень отдельных объектов культурного наследия федерального значения, полномочия по государственной охране которых осуществляется Минкультуры России, утвержденный распоряжением Правительства Российской Федерации от 01.06.2009г. № 759-р, и их зоны охраны на участке проведения работ по указанному объекту отсутствуют.

Согласно письму Администрации Краснодарского края Управления государственной охраны объектов культурного наследия (памятники истории и культуры), включенные в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, выявленные объекты культурного наследия объекты, обладающие признаками объектов культурного наследия и защитные зоны объектов культурного наследия на рассматриваемом земельном участке, отсутствуют (Приложение 4)

Согласно письму Администрации Муниципального образования «Темрюкский район» №07-02-8037/24 от 03.06.2024г. (Приложение 5), проектируемый объект расположен вне границ зон охраны объектов культурного наследия, а также установленные (выявленные) воинские захоронения отсутствуют.

В соответствии с п. 4 ст. 36 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», если при земляных и строительных работах на указанном земельном участке будут обнаружены археологические предметы или объекты (фрагменты керамики, костные останки, предметы древнего вооружения, монеты, каменные конструкции, кладки и пр.) необходимо незамедлительно приостановить указанные работы и в течение трех дней со дня обнаружения направить в управление государственной охраны объектов культурного наследия администрации Краснодарского края письменное уведомление.

2. Обоснование определения границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства

Проект планировки территории определяет основные направления перспективного развития рассматриваемой территории, ее архитектурно-планировочную структуру, принципы композиционного решения застройки с общественным центром, транспортное обслуживание, инженерное обеспечение, устанавливает градостроительное зонирование и основные технико-экономические показатели градостроительного развития территории.

Категория земель - земли населенных пунктов.

При формировании архитектурно-планировочного решения в максимально возможной степени учтены природные и планировочные особенности площадки, существующие территории коммунального обслуживания, а также сложившаяся структура землепользования.

В соответствии с проектными решениями, территория дифференцирована на следующие зоны размещения объектов капитального строительства:

- зона планируемого размещения объектов капитального строительства среднеэтажной жилой застройки;
- зона планируемого размещения объектов капитального строительства общеобразовательных организаций (СОШ)
- зона планируемого размещения объектов капитального строительства дошкольных образовательных организаций (ДОУ);
- зона планируемого размещения объектов капитального строительства внешкольных образовательных организаций (ДДЦ);
- зона планируемого размещения объектов капитального строительства, относящихся к области физической культуры и массового спорта (ФОК, спортивные площадки);
- зона планируемого размещения объектов капитального строительства предназначенных для организации развлекательных мероприятий (Аквапарк);
- зона планируемого размещения объектов капитального строительства, относящихся к гостиничному обслуживанию (СПА отель);
- зона планируемого размещения объектов капитального строительства придорожного сервиса (Мотель с магазином и автомойкой на 4 поста);
- зона планируемого размещения объектов капитального строительства, относящихся к области торговли (ТРЦ, Мини-рынок);
- зона планируемого размещения объектов капитального строительства коммунального обслуживания;
- зона планируемого размещения мест массового отдыха населения (парки, бульвары);
- зона планируемого размещения объектов капитального строительства многоуровневых паркингов;
- зона планируемого размещения открытых стоянок транспортных средств;
- зона планируемого размещения улично-дорожной сети.

В проекте планировки территории границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства устанавливаются по следующим критериям:

- в соответствии с СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;
- согласно нормативам градостроительного проектирования Краснодарского края;
- с учетом охранных зон инженерных коммуникаций, санитарно-защитных зон и санитарных разрывов от объектов, оказывающих вредное воздействие на среду;

- с учетом противопожарных требований согласно Федеральному закону от 22.07.2008 №123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности».

Границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства определены с учетом устанавливаемых красных линий, отделяющие земельные участки, предназначенные для размещения объектов капитального строительства, от территорий общего пользования.

Планируемые границы территорий общего пользования и границ территорий, предназначенных для размещения линейных объектов (объекты инженерной и транспортной инфраструктуры) определены в зависимости от категории улиц (СП42.13330.2016) и состава размещаемых в пределах поперечного профиля элементов, в том числе проезжих частей, технических полос для прокладки подземных и наземных инженерных коммуникаций, тротуаров, зеленых насаждений, элементов благоустройства.

Границы зон планируемого размещения объектов жилого назначения установлены с отступом от красной линии и с учетом соблюдения бытовых, противопожарных и инсоляционных отступов между зданиями, при обеспечении непросматриваемости жилых помещений, а также обеспечения возможности нормативного дворового благоустройства (размещение площадок для игр детей, отдыха взрослого населения, занятия физкультурой, хозяйственных целей, стоянки автомобилей и озеленения).

Границы зон размещения объектов социальной инфраструктуры (дошкольная образовательная организация, общеобразовательная организация) определены с учетом нормативных размеров земельных участков и расстояний от зданий и границ земельных участков учреждений до красных линий, жилых домов и объектов обслуживания.

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

В соответствии с генеральным планом в границах подготовки документации по планировке территории, планируемых к размещению объектов местного, регионального и федерального значения не предусмотрено.

Характеристики объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур в том числе для объектов регионального значения, объектов местного значения

В отношении территории подготовки документации по планировке территории программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программы комплексного развития транспортной инфраструктуры, программы комплексного развития социальной инфраструктур отсутствуют, в связи, с чем в проекте планировки территории они не приводятся.

Социальная инфраструктура

Дошкольные образовательные организации

Нормативная обеспеченность местами в дошкольных образовательных организациях рассчитывается согласно нормативам градостроительного проектирования Краснодарского края с учётом расчетного количества мест в объектах дошкольного образования, рассчитываемого по следующей формуле:

$$P_{доо} = \frac{(((K_0 + K_1 + K_2) \times 0,3) + (K_3 + K_4 + K_5 + K_6)) \times 1000}{N},$$

$$P_{доо} = ((1007+1270+1254)*0,3+(1283+1363+1340+1653))*1000/127064=53$$

где $K_0 - K_6$ – количество детей одного возраста, где 0 – 6 (K_n) возраст от 2 мес. До 6 лет;

N – общее количество населения Темрюкского муниципального района;

$P_{доо}$ – расчетное количество мест в объектах дошкольного образования, мест на 1 тыс. чел.

Количество детей одного возраста 0 – 6 лет

Таблица 1

Возраст детей, (K_n)	Количество детей одного возраста (K_0-K_6)
0	1007
1	1270
2	1254
3	1283
4	1363
5	1340
6	1653

Показатель рассчитывается, опираясь на количественные данные (K_n) возрастно-полового состава населения Краснодарского края управления Федеральной службы государственной статистики по Краснодарскому краю и Республике Адыгея (для Темрюкского района), на год, предшествующий расчетному (сведения от 01.01.2024).

Расчет потребности с дошкольных образовательных организаций:

7416 х 53 / 1000 = 393 места в дошкольных образовательных организациях, где:

7416 – количество жителей в границах всей территории подготовки документации;

53 – расчетное количество мест в объектах дошкольного образования, мест на 1 тыс. чел. для Темрюкского муниципального района.

Нормативная потребность в дошкольных образовательных организациях обеспечивается за счет размещаемых в границах подготовки документации 2 дошкольных образовательных организаций: ДООУ на 240 мест и ДООУ на 160 мест (**400 мест суммарно**). Таким образом, потребность в дошкольных образовательных организациях покрывается на 100%, а также имеется 7 резервных мест.

Площадь земельного участка, согласно Приказу Департамента по архитектуре и градостроительству Краснодарского края №78 от 16.04.2015 «Об утверждении нормативов градостроительного проектирования Краснодарского края», для ДООУ свыше 100мест -35кв.м. Площадь земельных участков по норме: для ДООУ на 240 мест=0,84га; для ДООУ на 160 мест=0,56га. Проектом предусмотрена суммарная площадь 2-х ДООУ -1,75га.

Радиус доступности дошкольных образовательных организаций в зоне застройки среднеэтажными жилыми домами составляет - 400м.

Общеобразовательные организации

Нормативная обеспеченность местами в общеобразовательных организациях рассчитывается

согласно нормативам градостроительного проектирования Краснодарского края с учётом расчетного количества мест в объектах среднего школьного образования, рассчитываемого по следующей формуле:

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

$$P_{\text{рош}} = ((1729 + 1625 + 1622 + 1654 + 1635 + 1522 + 1499 + 1530 + 1516) + ((1507 + 1431) \times 0,75)) \times 1000 / 127064 = 130$$

где: K7 – K17 – количество детей одного возраста, где 7 – 17 (Kn) возраст от 7 до 17 лет;

N – общее количество населения Темрюкского муниципального района;

P_{рош} – расчетное количество мест в объектах среднего школьного образования, мест на 1 тыс. чел.

Количество детей одного возраста 7-17 лет

Таблица 2

Возраст детей, (Kn)	Количество детей одного возраста (K7-K17)
7	1729
8	1625
9	1622
10	1654
11	1635
12	1522
13	1499
14	1530
15	1516
16	1507
17	1431

Показатель рассчитывается, опираясь на количественные данные (Kn) возрастно-полового состава населения Краснодарского края управления Федеральной службы государственной статистики по Краснодарскому краю и Республике Адыгея, на год, предшествующий расчетному (сведения от 01.01.2024).

Расчет потребности объектов среднего школьного образования:

7416 x 130 / 1000 = 965 мест в объектах среднего школьного образования, где:

7416 – количество жителей в границах всей территории подготовки документации;

130 – расчетное количество мест в объектах среднего школьного образования, мест на 1 тыс. чел. для Темрюкского муниципального района.

Согласно п 4.2. «СП 251.1325800.2016 «Здания общеобразовательных организаций. Правила проектирования» вместимость зданий (расчетное число обучающихся) определяют заданием на проектирование исходя из организационно-педагогической структуры, градостроительных и демографических условий, а также в соответствии с осуществляемой общеобразовательной организацией общеобразовательной деятельностью в соответствии с уровнями образования, определенными федеральным законом, проектом предусмотрено обеспечение детей следующими уровнями образования:

- начальное общее образование (1-4 классы);
- основное общее образование (5-8 классы);
- среднее общее образование (9-11 классы).

Нормативная потребность общеобразовательными организациями обеспечивается за счет размещаемых в границах подготовки документации одной общеобразовательной организации на **1100**

учащихся. Таким образом, потребность в общеобразовательных организациях покрывается на 100%, а также имеется 135 резервных мест.

Площадь земельного участка, согласно Приказу Департамента по архитектуре и градостроительству Краснодарского края №78 от 16.04.2015 «Об утверждении нормативов градостроительного проектирования Краснодарского края», для СОШ 1100мест - 21 кв.м = 2,31га. Фактическая площадь участка-3,14 га.

Радиус доступности дошкольных образовательных организаций в зоне застройки среднеэтажными жилыми домами составляет - 650м.

Организации дополнительного образования

Минимальная обеспеченность местами в организациях дополнительного образования рассчитывается согласно местным нормативам градостроительного проектирования Темрюкского района Краснодарского края по следующей формуле:

$H = b \times k \times 1000 / a$, где:

a - численность Темрюкского муниципального района, чел.;

b - численность детей 5-18 лет городского/сельского населения городского поселения, чел.;

k - уровень обеспеченности местами в организациях дополнительного образования (75 % от числа детей в возрасте от 5 до 18 лет в соответствии с Письмом Минобрнауки России от 04.05.2016 № АК-950/02).

$H = (1340 + 1653 + 1729 + 1625 + 1622 + 1654 + 1635 + 1522 + 1499 + 1530 + 1516 + 1507 + 1431 + 1297) \times 0,75 \times 1000 / 127064 = 134$

Количество детей одного возраста 5-18 лет

Таблица 3

Возраст детей, (Кп)	Количество детей одного возраста (К5-К18)
5	1340
6	1653
7	1729
8	1625
9	1622
10	1654
11	1635
12	1522
13	1499
14	1530
15	1516
16	1507
17	1431
18	1297

Расчет потребности в местах организации дополнительного образования:

$7416 \times 134 / 1000 = 994$ места в объектах среднего школьного образования, где:

7416 – количество жителей в границах всей территории подготовки документации;

134– расчетное количество мест организации дополнительного образования, мест на 1 тыс. чел. для Темрюкского муниципального района.

В границах подготовки документации планируется размещение организации дополнительного образования «Детский досуговый центр на 1800кв.м».

Радиус транспортной доступности для организации дополнительного образования составляет 30 минут.

Объекты здравоохранения

Согласно табл. 5 нормативов градостроительного проектирования Краснодарского края обеспеченность объектами здравоохранения (*амбулаторно-поликлинические организации (поликлиники) для взрослых*) рассчитывается из показателя 18 посещений в смену на 1000 человек, потребность составляет:

$7416 \times 18 / 1000 = 133$ посещения в смену, где:

7416 – количество жителей в границах всей территории подготовки документации;

18 – показатель посещений в смену на 1000 человек.

Согласно табл. 5 нормативов градостроительного проектирования Краснодарского края обеспеченность объектами здравоохранения (*амбулаторно-поликлинические организации (поликлиники) для детей*) рассчитывается из показателя 14 посещений в смену на 1000 человек, потребность составляет:

$7416 \times 14 / 1000 = 104$ посещений в смену, где:

7416 – количество жителей в границах всей территории подготовки документации;

14 – показатель посещений в смену на 1000 человек.

Проектом предлагается размещение поликлиники (взрослой и детской) на 240 посещений в день, площадью 1000 кв.м. во встроенных помещениях многоквартирного жилого дома.

Радиус доступности амбулаторно-поликлинических организаций принимается 1000 м.

Согласно табл. 5 нормативов градостроительного проектирования Краснодарского края обеспеченность объектами здравоохранения (выдвижные *пункты скорой медицинской помощи, автомобиль*) рассчитывается из показателя 0,2 автомобиля на 1000 человек, потребность составляет:

$7416 \times 0,2 / 1000 = 1$ автомобиль, где:

7416 – количество жителей в границах всей территории подготовки документации;

0,2 – показатель количества автомобилей на 1000 человек.

В границах подготовки документации по планировке территории не предусматривается размещение станции скорой медицинской помощи. Обслуживание предполагается осуществлять существующей Службой скорой медпомощи г. Темрюк.

Радиус транспортной доступности скорой медицинской помощи принимается 20 мин.

Объекты физической культуры и массового спорта

Согласно табл. 21 нормативов градостроительного проектирования Краснодарского края необходимо предусмотреть:

- *плоскостные спортивные сооружения*, из расчета 412,5 кв.м площади игровой зоны на 1000 человек

$7416 \times 412,5 / 1000 = 3059$ кв.м, где:

7416 – количество жителей в границах всей территории подготовки документации;

412,5 – площадь игровой зоны, кв.м на 1000 человек.

Проектом предлагается предусмотреть плоскостные спортивные сооружения: школьный стадион, площадью 2810 кв.м.; спортивные площадки (волейбол, баскетбол, теннис, универсальные), расположенные рядом с физкультурно-оздоровительным комплексом и в парке, площадью – 1830 кв.м. Общая площадь плоскостных спортивных сооружений составляет 4640 кв.м.,

Радиус пешеходной доступности 1000 м.

- *спортивные залы*, из расчета 123,9 кв.м площади пола на 1000 человек.

$7416 \times 123,9 / 1000 = 920$ кв.м, где:

7416 - количество жителей в границах всей территории подготовки документации;

123,9 – показатель общей площади помещений на 1000 человек для городского населенного пункта (кв.м).

Проектом предлагается спортивные залы, площадью 920 кв.м., разместить в физкультурно-оздоровительном комплексе.

Радиус доступности спортивных залов 1000м.

- крытые плавательные бассейны, из расчета 0,05 объектов на 1000 человек.

$7416 \times 0,05 / 1000 = 0,37$ объекта, где:

7416 – количество жителей в границах всей территории подготовки документации;

0,05 – объектов на 1000 человек.

Транспортная доступность для крытого бассейна для поселка составляет не более 60 мин.

В связи с тем, что расчётный показатель составляет меньше одного объекта, проектом не предусматривается строительство.

- другие объекты, включая крытые спортивные объекты с искусственным льдом, манежи, лыжные базы, биатлонные комплексы, сооружения для видов стрелковых видов спорта и т.д., из расчета 46 кв.м площади пола на 1000 человек.

$7416 \times 46 / 1000 = 341$ кв.м, где:

7416 - количество жителей в границах всей территории подготовки документации;

46 – показатель общей площади помещений на 1000 человек для городского населенного пункта (кв.м).

Транспортная доступность для лыжных трасс, спортивных манежей, биатлонных комплексов, спортивных баз, центров спортивной подготовки в том числе по водным видам спорта, для поселка не устанавливается.

Проектом не планируется размещение крытых спортивных объектов с искусственным льдом, манежей, лыжных баз, биатлонных комплексов, сооружений для стрелковых видов спорта.

- объекты рекреационной инфраструктуры, приспособленные для занятий физкультурой и спортом, в том числе универсальные спортивные игровые площадки, велодорожки, споты, площадки с тренажерами, сезонные катки, из расчета 90,8 кв.м площади участка рекреационной инфраструктуры на 1000 человек.

$7416 \times 90,8 / 1000 = 673,3$ кв.м, где:

7416 – количество жителей в границах всей территории подготовки документации;

90,8 – площадь зоны, кв.м на 1000 человек для городского населенного пункта.

Объекты рекреационной инфраструктуры, приспособленные для занятий физической культурой и спортом, в том числе: велодорожки- 8,1 км.; площадки с тренажерами, площадью – 800 кв.м, полностью покрывают потребность в указанных объектах.

Радиус обслуживания плоскостных спортивных сооружений для занятия физкультурой и массовым спортом - 1000м, физкультурно-спортивных центров жилых районов составляет 1500м.

Согласно табл. 11 местных нормативов градостроительного проектирования Темрюкского района Краснодарского края на территории микрорайона (квартала) необходимо предусмотреть:

-помещения для физкультурно-оздоровительных занятий в микрорайоне, из расчета 80 кв.м площади пола на 1000 человек.

$7416 \times 80 / 1000 = 594$ кв.м, где:

7416 - количество жителей в границах всей территории подготовки документации;

80 – показатель общей площади помещений на 1000 человек для городского населенного пункта (кв.м).

Проектом предлагается, помещения для физкультурно-оздоровительных занятий, разместить во встроенных помещениях многоквартирных домов, площадью 595кв.м.

Радиус обслуживания помещения для физкультурно-оздоровительных занятий в микрорайоне - 500м.

-бассейны крытые и открытые общего пользования, из расчета 25 кв.м площади зеркала воды на 1000 человек.

$7416 \times 25 / 1000 = 185$ кв.м, где:

7416 - количество жителей в границах всей территории подготовки документации;

25 – показатель общей площади зеркала воды на 1000 человек для городского населенного пункта (кв.м).

Проектом предлагается, открытый бассейн, разместить в СПА отеле, площадью 200кв.м.

Радиус транспортной доступности плавательных бассейнов-30 минут;

-спортивно-тренажерные залы повседневного обслуживания, из расчета 60 кв.м площади пола на 1000 человек.

$7416 \times 60 / 1000 = 445$ кв.м, где:

7416 - количество жителей в границах всей территории подготовки документации;

60 – показатель общей площади помещений на 1000 человек для городского населенного пункта (кв.м).

Проектом предлагается тренажерные залы разместить в Физкультурно-оздоровительном комплексе, площадью 450 кв.м. Радиус обслуживания спортивно-тренажерных залов повседневного обслуживания -1500м.

Объекты в области предоставления государственных и муниципальных услуг, размещения органов государственной власти и их структурных подразделений.

Согласно табл. 11 нормативов градостроительного проектирования Краснодарского края обеспеченность **МФЦ** рассчитывается из расчета 1 окно на 5 тыс. чел., потребность составляет:

$7416 / 5000 = 2$ окна, где:

7416 – количество жителей в границах проектируемой территории;

5000 – расчётное количество человек на 1 окно.

Предусматривается размещение МФЦ на 2 окна во встроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирных жилых домов.

Объекты связи, общественного питания, торговли и бытового обслуживания.

Объекты связи, общественного питания, торговли и бытового обслуживания, размещаются во встроенных и встроенно-пристроенных помещениях среднеэтажной жилой застройки.

Объекты социального и бытового назначения включают в себя:

-магазины продовольственных и не продовольственных товаров;

-предприятий бытового обслуживания населения (парикмахерские, фотосалоны, салоны красоты, приемные пункты прачечной-химчистки);

- почтовое отделение;

- пункт охраны.

Согласно табл. 31 местных нормативов градостроительного проектирования Темрюкского района Краснодарского края на территории микрорайона (квартала) необходимо предусмотреть объекты торговли продовольственных и непродовольственных товаров:

-магазины продовольственных товаров, из расчета 167,2 площади объектов торговли на 1000 человек.

$7416 \times 167,2 / 1000 = 1240$ площади объектов торговли, где:

7416 – количество жителей в границах проектируемой территории;

167,2 – расчётная площадь объектов торговли на 1000 жителей.

-магазины непродовольственных товаров, из расчета 320,4 площади объектов торговли на 1000 человек.

$7416 \times 320,4 / 1000 = 2380$ площади объектов торговли, где:

7416 – количество жителей в границах проектируемой территории;

320,4 – расчётная площадь объектов торговли на 1000 жителей.

Радиус обслуживания торговых объектов 800м.

Проектом предусматривается размещение «Торгово-развлекательного центра», площадью торговых помещений 2000кв.м. и магазинов во встроенно-пристроенных помещениях многоквартирных жилых домов, площадью 1620кв.м.

- рынки, из расчета 2 торговых места на 1000 человек.

$7416 \times 2 / 1000 = 15$ торг. мест, где:

7416 – количество жителей в границах проектируемой территории;

2 – торговых места на 1000 человек.

Радиус обслуживания торговых объектов - 45мин.

Проектом предусматривается размещение фермерского рынка на 20 торговых мест.

- объекты бытового обслуживания (парикмахерские, фотосалоны, салоны красоты, приемные пункты прачечной-химчистки и т.д.), из расчета 9 раб. мест на 1000 человек.

$7416 \times 9 / 1000 = 68$ рабочих мест, где:

7416 – количество жителей в границах проектируемой территории;

9 – рабочих мест на 1000 жителей.

Проектом предусматривается размещение предприятий бытового обслуживания на 68 рабочих мест во встроенно-пристроенных помещениях в многоквартирных жилых домах.

- общественное питание, из расчета 40 посадочных мест на 1000 человек.

$7416 \times 40 / 1000 = 297$ посадочных мест, где:

7416 – количество жителей в границах проектируемой территории;

40 – посадочных мест на 1000 жителей.

Проектом предусматривается размещение нормативных посадочных мест общественного питания в планируемых ОКС: в ТРЦ – 100 посадочных мест (точка быстрого питания); в Аквапарке – 100 посадочных мест (кафе) и в СПА отеле – 100 посадочных мест(ресторан).

- почтовая связь, из расчета 1 объект на 1000 человек.

$7416 / 9000 = 0,82$ (1 объект), где:

7416 – количество жителей в границах проектируемой территории;

9000 – жителей на 1 объект.

Проектом предусматривается размещение 1 отделения почтовой связи во встроенных помещениях многоквартирных жилых домов, площадью 200кв.м.

Согласно табл. 33 местных нормативов градостроительного проектирования Темрюкского района Краснодарского края, на территории микрорайона (квартала) необходимо предусмотреть населения объектами охраны порядка (участковый пункт полиции) рассчитывается из расчета 1 сотрудник на 2,8 - 3 тыс. чел., потребность составляет:

$7416 / 3000 = 2$ сотрудника, где:

7416 – количество жителей в границах проектируемой территории;

3000 – расчётное количество человек на 1 сотрудника.

Предусматривается размещение участкового пункта полиции на 2 сотрудника во встроенных и помещениях многоэтажных жилых домах. Пусть у нас остается одна чистая цифра по парку

Объекты благоустройства и озеленения

Согласно таблице 17 нормативов градостроительного проектирования Краснодарского края, площадь озелененной территории жилого района должна составлять 16 кв. м на 1 человека.

Потребность благоустройства и озеленения в границах подготовки документации по планировке территории составляет:

$7416 \text{ чел.} \cdot 6 \text{ кв.м} = 44496 \text{ кв.м. (4,45 га)}$, где:

7416 – количество жителей в границах проектируемой территории;

6 – кв.м благоустройства и озеленения жилых районов на 1 жителя.

Проектом предлагается озеленение центральной части микрорайона, с размещением парковой зоны, площадью 6,36 га.

Также в границах разработки документации по планировке территории имеется озелененные территории общего пользования вдоль улично-дорожной сети, площадью 8,91 га.

Развитие коммунальной инфраструктуры, развитие транспортной инфраструктуры

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

- среднемесячная температура колеблется в январе до от -5°C до 2°C , однако в холодные годы абсолютный минимум может доходить до -29°C . Среднемесячная температура в июле составляет $23,1^{\circ}\text{C}$, абсолютный максимум температуры может достигать 42°C . В теплый период года (апрель-октябрь) среднемесячная температура воздуха составляет $17,4^{\circ}\text{C}$.);

- характер выпадения атмосферных осадков преимущественно ливневый и при высоких летних температурах, они почти полностью затрачиваются на испарение.

- ветровой режим территории: в холодный период года преобладают ветры восточных и северо-восточных румбов, в теплое время года – южные и юго-западные. Среднегодовая скорость ветра равна 2,5 м/сек.

- снежный покров на данной территории характеризуется значительной неустойчивостью. Число дней со снежным покровом 42. Средняя высота снежного покрова за зиму колеблется от 4 до 8 см, максимальная – 71 см.

Обеспеченность территории объектами коммунальной инфраструктуры в границах подготовки документации по планировке территории (54,98 га).

Расчетное население всего 7416 человек. Показатели минимально допустимого уровня обеспеченности в области объектов электроснабжения, газоснабжения, водоснабжения и водоотведения определены согласно п. 1.2.6 местных нормативов градостроительного проектирования Темрюкского района Краснодарского края

Обеспеченность многоквартирной жилой застройки объектами коммунальной инфраструктуры

Таблица 4

№ п/п	Объекты капитального строительства	Водоснабже- ние, куб.м./сут.	Водоотведе- ние, куб.м./сут.	Электро- потребление, кВт	Природный газ, куб.м/ч.
1	2	3	4	5	6
1	ДОУ на 400 мест	34	34	314,64	94
2	СОШ на 1100мест	19	19	330	268
3	Детский досуговый центр на 155мест	34	34	46,5	-
4	Физкультурно-оздоровительный комплекс, площадью 1800кв.м.	15	15	97,2	-
5	Торгово-развлекательный центр, площадью 2400кв.м.	325	325	384	-
6	Благоустройство территории и зона зеленых насаждений (на человек)	50	50		-
7	Гостиница на 150 номеров	149	149	82,8	-
8	Аквапарк на 700 посетителей	1000	1000	2 500	1 652
9	Среднеэтажная жилая застройка, общая площадь квартир 163150кв.м	1334,88	1334,88	5842,2	614
	Всего:	2960	2960	9 597,34	3890

Потребность обеспеченности объектами инженерной инфраструктуры для жилых и общественных зон будет уточнена на последующих стадиях проектирования в зависимости от характеристик и специфики каждого конкретного объекта капитального строительства.

Транспортная инфраструктура

Основной целью организации транспортного движения является обеспечение удобных и эффективных транспортных связей микрорайона с центральной частью города Темрюка. Все заложенные в проекте решения выполнены в соответствии транспортной инфраструктуры, предусмотренной генеральным планом, с учетом существующего транспортного каркаса на смежных территориях и рельефом местности.

В границах территории проекта планировки территории предусмотрена организация сети улиц: улицы районного значения; местного значения для организации транспортной и пешеходной связи между жилыми кварталами проектируемой территории, а также улицы в жилой застройке. Улицы в жилой застройке равномерно распределены по всей проектируемой территории, что обеспечивает оптимальное распределение потока транспортных средств по всей территории для комфортного выезда с неё. Такое распределение улиц обеспечивает удобное передвижение между жилыми районами и оптимально разгружает дороги внутри самих районов, так как обеспечивает возможность выезда из жилой застройки во все части проектируемой территории. Предусмотренная сеть пешеходных дорожек и аллей отвечает основным пешеходным направлениям. Планируемая сеть пешеходных дорожек, велодорожек и аллей отвечает основным пешеходным направлениям. Протяженность велодорожек составляет 7,6 км.

Проектом предусматривается выделение земельных участков для размещения улично-дорожной сети, в границах подготовки проекта планировки территории, общей протяженностью 6,47км.

На пересечении магистральных улиц – регулируемые перекрестки. На пересечении жилых улиц – нерегулируемые перекрестки.

Параметры улиц, предусмотренных в проекте планировки территории, соответствуют характеристикам, указанным в таблице 11.2а СП 42.13330.2016.

Система общественного пассажирского транспорта обеспечивает функциональную целостность и взаимосвязанность всех основных структурных элементов территории с учетом перспективного развития. Движение общественного транспорта осуществляется по магистральным улицам районного значения. Маршрут общественного транспорта закольцован: начиная от объездной дороги г. Темрюк, двигается вдоль железной дороги, сворачивает на ул. Северную, далее по ул. Сибирских строителей минуя общественный центр микрорайона, выезжает на объездную дорогу. Дальность пешеходных подходов до ближайшей остановки общественного пассажирского транспорта не превышает 500 м.

Профили улиц и схема организации движения транспорта и улично-дорожной сети представлены в материалах по обоснованию проекта планировки.

Классификация и расчетные параметры улиц и дорог для средних и малых городских населенных пунктов

Таблица 5

Категория сельских улиц и дорог	Расчетная скорость движения, км/ч	Ширина полосы движения, м	Число полос движения (суммарно в двух направл.)	Наименьший радиус кривых в плане без виража, м	Наибольший продольный уклон, ‰	Наименьший радиус вертикальной выпуклой кривой, м	Наименьший радиус вертикальной вогнутой кривой, м	Минимальная ширина пешеходной части тротуара, м
Улицы районного значения (пешеходно-транспортная)	50	3,0-3,5	2-4	110	70	1000	400	1,5(в документации принята 2,0м)
Улицы местного значения	40	3,0-3,5	2	70/80	80	1000	250	1,5 (в документации принята 2,0м)

Согласно таблице 18 нормативов градостроительного проектирования Краснодарского края, произведен расчет парковочных мест для планируемых к размещению объектов местного значения (двух дошкольных образовательных организаций, одной общеобразовательной организации), в границах подготовки документации по планировке территории.

Расчет парковочных мест для планируемых к размещению объектов образования местного значения.

Таблица 6

№ п.п	Объект	Расчетная единица	Норматив количества машино-мест на расчетную единицу	Предусмотрено проектом
1	Дошкольная образовательная организация на 240 мест	1 объект	Не менее 7	7
		100 детей	Не менее 5 для единовременной высадки	12
2	Дошкольная образовательная организация на 160 мест	1 объект	Не менее 7	7
		100 детей	Не менее 5 для единовременной высадки	8
3	Общеобразовательная организация на 1100 учащихся	1 объект	Не менее 8	8
		1000 уч.	Не менее 15 для	17

			единовременной высадки	
			Всего:	59

Места для кратковременной остановки автотранспорта родителей, привозящих детей для единовременной высадки для социальных объектов расположены в границах улично-дорожной сети. На парковках выделяется не менее 10 процентов мест для бесплатной парковки транспортных средств, управляемых инвалидами I, II групп, и транспортных средств, перевозящих таких инвалидов и (или) детей-инвалидов.

Для отдельно стоящих объектов общественно делового и коммерческого назначения, а также объектов придорожного сервиса парковочные места предусматриваются в границах земельного участка, а также в границах улично-дорожной сети, согласно таблице 18 нормативов градостроительного проектирования Краснодарского края.

Расчет парковочных мест для планируемых к размещению объектов общественно делового и коммерческого назначения, а также объектов придорожного.

Таблица 7

№ п.п	Объект	Расчетная единица	Норматив количества машино-мест на расчетную единицу	Предусмотрено проектом, машино-мест
Общественный центр				
1	Детский досуговый центр	1 объект	Не менее 20 м/мест	20
2	Физкультурно-оздоровительный комплекс	1800кв.м	50 кв.м общ. площади	36
3	Спортивные площадки	1830кв.м	35 кв.м общ. площади	52
4	Торгово-развлекательный центр. в т.ч.	2500 кв.м		
	-магазины продовольств./непродовольств	2000 кв.м	40 кв.м общ. площади	50
	- общественное питание*	100 мест	29 машино-мест	29
5	Фермерский рынок	20 торг. мест	2	10
6	Аквапарк, спрей парк, в. т. ч.*	700 посет.	100 единовременных посетителей 38 м/мест	266
	- кафе*	100 мест	29 машино-мест	29
7	СПА отель, в т.ч.	8000кв.м	250 кв.м общ. площади для объектов площадью больше 10000кв.м.	32
	- ресторан*	100 мест	29 машино-мест	29
8	Мотель с магазином и автомойкой, в т.ч			
	-мотель	1350 кв.м	75 кв.м общ. площади для объектов площадью больше 3000кв.м.	18
	-магазин	200 кв.м	40кв. м общей площади	5
	-автомойка	4 бокса	1	4
9	Парк**	320 единовр. посетителей	20 машино-мест на 100 единовременных посетителей	64
			Всего:	644

Встроенные помещения общественного назначения				
1	Поликлиника*	240 посещ	14 м/мест на 100 посещ	34
2	Магазины (продовольственные / непродовольственные)	1620 кв.м	40 кв.м общ. площади	41
3	МФЦ на 2 окна	200 кв.м	100 кв.м общ. площади	2
4	Бытовое обслуживание	1000 кв.м.	30 кв.м общ. площади	33
4	Почтовое отделение	100 кв.м.	100 кв.м общ. площади	1
5	Пункт охраны	50 кв.м.	100 кв.м общ. площади	1
6	Помещения для физкультурно-оздоровительных занятий в микрорайоне	595 кв.м.	35 кв.м общ. площади	17
7	Административные и офисные помещения	4435 кв.м.	60 кв.м общ. площади	74
			Всего:	203

* Расчет согласно таблице 108 по количеству м/мест на расчетную единицу (2025 год) нормативов градостроительного проектирования Краснодарского края.

** Расчет единовременных посетителей согласно п. 6.1 "СП 475.1325800.2020. Свод правил. Парки. Правила градостроительного проектирования и благоустройства" для зоны массового посещения с необходимым оборудованием для различных видов массового отдыха; рекреационная нагрузка – 50 чел./га.

Всего проектом предусмотрено парковочных мест для планируемых к размещению объектов общественно делового и коммерческого назначения:

- объектов образования 59 машино-мест;
- для общественного центра - 644 машино-места;
- для встроенных помещений общественного назначения – 203 машино-мест.

Расчет минимальной обеспеченности машиноместами для постоянного хранения личных автомобилей в пределах многоквартирной застройки.

Расчет минимальной обеспеченности машиноместами для постоянного хранения личных автомобилей в пределах многоквартирной застройки производится по формуле:

$MM = Pop_{OMCY} \times k1 - MM_{str} \times k2 - НИЖС$, где:

Pop_{OMCY} - планируемая численность населения в границах разрабатываемого проекта планировки территории;

$k1$ - обеспеченность населения личными легковыми автомобилями, находящимися в собственности у физических лиц, в авто на тыс. человек;

MM_{str} - общее число парковочных мест в пределах уличной сети в границах разрабатываемого проекта планировки территории;

$k2$ - коэффициент, определяющий долю парковочных мест в пределах уличной сети, которые могут использоваться для постоянного хранения личного транспорта. Коэффициент принимается равным 0,8;

НИЖС - количество участков ИЖС в границах разрабатываемого проекта планировки территории.

$k1$ - Показатель $k1$ определяется в соответствии с информацией о прогнозируемом уровне автомобилизации, содержащейся в программах комплексного развития транспортной инфраструктуры (ПКР ТИ) поселений, городских округов. В случае отсутствия соответствующей информации в ПКР ТИ принимается среднее значение обеспеченности по Краснодарскому краю, исходя из количества стоящих

на учете автотранспортных средств по данным ГИБДД по состоянию за год. Согласно приказу департамента по архитектуре и градостроительству Краснодарского края от 4 июня 2024 года №105, в 2024 году коэффициент обеспеченности населения личным автомобилем составил **308 авто на 1 тыс. человек.**

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

Определенное в соответствии с проектом планировки территории и согласно формуле, количество парковочных мест в границах земельных участков многоквартирных жилых домов допускается сокращать на количество мест для хранения и парковки автомобилей, предусмотренных данным проектом планировки при их размещении в пешеходной доступности (длине пути) не более 500 м до входной группы в объект капитального строительства, для которого рассчитываются парковочные места.

Минимальное количество выделенных мест для парковки и зарядки (оборудованные розетками 220В) электромобилей на территории жилых зон, жилых кварталов и комплексов жилых домов принимается не менее 5% от расчетных парковочных мест, с пешеходной доступностью в радиусе 400 метров.

Расчет потребности парковочных мест для жилого фонда микрорайона:

- для постоянного хранения личных автомобилей: $7416 \cdot 0,308 - 0 \cdot 0,8 = 2284$ машино-мест;
- гостевые автостоянки автомобилей): $162150/600 = 272$ машино-места;

Итого потребность парковок для жилого фонда: $2284 + 272 = 2556$ машино-мест.

Проектом предусматривается размещение **2556 машино-места**, в том числе:

- 272 машино-места гостевых парковок;
- 636 машино-мест в заглубленных паркингах внутри кварталов;
- 1430 машино-мест на открытых наземных парковках;
- 490 машино –мест, размещены в многоуровневом паркинге в радиусе 800 м.

Согласно табл. 3 местных нормативов градостроительного проектирования Темрюкского района Краснодарского края, радиус обслуживания машино-мест:

- для постоянного хранения легковых автомобилей в жилых зонах ($\leq 60\%$ постоянного хранения личных автомобилей) – до 800м;
- для гостевых стоянок легковых автомобилей посетителей многоквартирных жилых домов – 200м;
- обслуживания машино-мест для зарядки электромобилей в жилых зонах – 400м;
- обслуживания машино-мест для хранения легковых автомобилей у объектов нежилого назначения входы в места крупных учреждений торговли и общественного питания - 150 м; прочие учреждения и предприятия обслуживания населения и административные здания - 250 м; входы в парки, на выставки и стадионы - 400 м.

4. Варианты планировочных и (или) объемно-пространственных решений застройки территории.

Вариант планировочных и (или) объемно-пространственных решений застройки территории представлены на листе 4 графической части «Материалов по обоснованию проекта планировки территории».

Планировочные решения проектируемых кварталов жилой застройки и общественных пространств базируются на следующих принципах:

- связность и комфорт перемещений (создание комфортных условий для всех видов перемещений, обеспечение комфортного и надежного общественного транспорта,

формирование сети остановочных пунктов, создание инфраструктуры для альтернативных видов транспорта.);

– формирование локального центра городской активности (создание разных типов локальных площадей в составе территорий многофункциональной застройки; формирование зон притяжения вблизи общественных пространств; организация парковой территории в прилегающей территории);

– использование современных строительных и отделочных материалов (внедрение в отделку и конструктивные элементы современных строительных и отделочных материалов увеличит вариацию решений архитектурного облика разных типов зданий);

– коллективные пространства (места отдыха и встречи жителей, планировочно-определенные и обустроенные, надежно защищенные от ветра, осадков и прямых солнечных лучей, увеличивают качество жилой среды и ее совместное использование разными категориями жителей, способствуют развитию соседского сообщества);

– формирование озелененных территорий с сохранением существующих элементов озеленения (создание около жилых групп рекреационных зон типов: бульвар, сквер, парк, формирование экологического каркаса микрорайона.);

– использование кустарников и деревьев в качестве ветро-, шумо-, солнцезащиты (высаживание разных видов деревьев – лиственных, защищающих от летнего солнца, линейная густая посадка из кустарников и деревьев в один или несколько рядов вдоль улиц для защиты от шума и загрязнения воздуха).

5. Результаты инженерных изысканий.

Подготовка документации по планировке территории осуществляется в соответствии с материалами и результатами инженерных изысканий. Инженерные изыскания для подготовки документации по планировке территории выполняются в целях:

-оценки природных условий территории, в отношении которой осуществляется подготовка документации по планировке территории, и факторов техногенного воздействия на окружающую среду, прогнозирование их изменения в целях обеспечения рационального и безопасного использования указанной территории;

- определения границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства, уточнение их предельных параметров;

- обоснования проведения мероприятий по организации поверхностного стока вод, частичному или полному осушению территории и других подобных мероприятий и по инженерной защите и благоустройству территории.

Состав и объем инженерных изысканий для подготовки документации по планировке территории и метод их выполнения устанавливаются с учетом требований технических регламентов программой инженерных изысканий, разработанной на основе задания на выполнение инженерных изысканий в зависимости от вида и назначения объектов капитального строительства, размещение которых планируется в соответствии с такой документацией, а также от сложности топографических, инженерно-геологических, экологических, гидрологических, метеорологических и климатических условий территории и степени изученности указанных условий.

При разработке документации по планировке территории использовались:

- технический отчет по результатам инженерно-геодезических изысканий для подготовки проектной документации АСТ- 20023-ИГДИ.ТЧ, выполненный ООО «Альфа Строй»;

- технический отчет по результатам инженерно-геологических изысканий для подготовки проектной документации АСТ- 20023-ИГИ.ТЧ, выполненный ООО «Альфа Строй»;

- технический отчет по результатам инженерно-экологических изысканий для подготовки проектной документации АСТ- 20023-ИЭИ.ТЧ, выполненный ООО «Альфа Строй»;
- технический отчет по результатам инженерно-гидрометеорологических изысканий для подготовки проектной документации АСТ- 20023-ИГМИ.ТЧ, выполненный ООО «Альфа Строй»;
- технический отчет по результатам инженерно-геологических изысканий для подготовки проектной документации АСТ- 20023-ИГИ.ТЧ, выполненный ООО «Альфа Строй»;
- проект инженерной защиты территории от затопления и подтопления, выполненный ООО «Альфа Строй».

Технические отчеты представлены в приложении к разделу «Материалы по обоснованию проекта планировки территории».

Технические отчеты по результатам инженерных изысканий приведены в приложении к материалам по обоснованию проекта планировки территории (Приложение ИГДИ; ИГИ; ИЭИ; ИГМИ);

6. Перечень мероприятий по защите территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, проведение мероприятий по гражданской обороне и обеспечению пожарной безопасности

Инженерно-технические мероприятия гражданской обороны, мероприятия по предупреждению чрезвычайных ситуаций направлены на:

- оповещение населения об опасности, его информирование о порядке действий в сложившихся чрезвычайных условиях;
- эвакуацию и рассредоточение;
- инженерную защиту населения и территорий;
- радиационную и химическую защиту;
- медицинскую защиту;
- обеспечение пожарной безопасности;
- подготовку населения в области ГО и защиты от ЧС и другие.

На участке и близлежащей территории нет объектов и организаций, отнесенных к какой-либо категории по гражданской обороне. В 40 км зоне нет объектов использования атомной энергии, поэтому возможное радиоактивное загрязнение исключено. Так же отсутствуют пункты хранения ядерных материалов и радиоактивных веществ.

Отсутствуют в непосредственной близости склады для хранения токсичных веществ;

- высокотоксичных веществ;
- веществ, представляющих опасность для окружающей среды;
- взрывчатых, горючих, окисляющих и воспламеняющихся веществ следует предусматривать на удалении от селитебных зон городских округов и поселений, устанавливаемом нормативными правовыми актами и нормативными документами в области промышленной безопасности.

Основная техногенная нагрузка на окружающую среду происходит от территорий, где сосредоточены населенные пункты, промышленные и сельскохозяйственные предприятия, объекты коммунального сектора, а также объекты транспортной инфраструктуры.

С севера территория граничит с железной дорогой, санитарный разрыв которой не накладывается на планируемые объекты капитального строительства. С востока и юга от территории, в отношении которой осуществляется подготовка документации по планировке территории, имеются дороги федерального и регионального значения, а также с южной стороны имеется существующая АЗС с санитарно-защитной зоной -50 м, которая накладывает некоторые ограничения по использованию территории.

Источниками ЧС природного характера являются: землетрясения (согласно комплекту карт и списку населенных пунктов РФ приведенному в своде правил СП14.13330.2018 (актуализированная редакция СНиП II-7-81* «Строительство в сейсмических районах»), расчетная сейсмическая интенсивность в баллах шкалы MSK-64 для средних грунтовых условий и степени сейсмической опасности - сейсмической опасности - А (10%), В (5%) и С (1%) в течение 50 лет составляет 8 баллов (категория опасности землетрясения оценивается как весьма опасная), ураганный ветер, сильный и порывистый ветер, ливневые дожди с грозами и градом, туманы, снегопады, налипание снега, обледенения, подтопления при ливневых дождях. В летнее время возможно повышение температуры окружающего воздуха выше 40 С.

Категория подтопления оценивается как весьма опасная (СП 115.13330.2016 «Геофизика опасных природных воздействий»), площадь распространения составляет практически 100%, но подтопление является природным и обусловлено геоморфологическим положением территории, режимом подземных вод. Для снижения негативного влияния процесса подтопления рекомендуется сохранить, улучшить и при необходимости дополнить существующую систему по организации поверхностного стока.

В целом проектируемая территория жилой застройки благоприятна для проживания и здоровья в санитарном отношении. При освоении территории на каждом отдельном участке, под каждый объект необходимо проведение детальных инженерно- геологических изысканий.

Защитные мероприятия от опасных природных явлений на проектируемой территории направлены на устранение основных причин опасных геологических процессов и должны быть разработаны в полном объеме на стадии рабочего проекта.

Система оповещения населения.

В соответствии с постановлением Главы администрации Краснодарского края от 13 августа 1998 г. № 461 «О создании единой дежурно-диспетчерской службы в городах, районах Краснодарского края» (с изменениями от 25 мая 2005 г.) создана единая дежурно-диспетчерская служба (ЕДДС), предназначенная для повышения оперативности реагирования органов местного самоуправления и служб гражданской обороны на угрозу или возникновение ЧС мирного и военного характера, эффективности взаимодействия привлекаемых сил и средств постоянной готовности, слаженности их совместных действий.

Система оповещения должна обеспечивать доведение сигналов сиренами, оснащенными сиренами централизованного запуска с учетом 100 % оповещения. Радиосеть (проводная и беспроводная) должна иметь требуемое число радиоточек. На следующих стадиях проектирования требуется предусмотреть:

- установку громкоговорителей на проектируемой территории, с учетом требуемых условий оповещения (100% оповещения) населения, персонала объектов, находящегося вне зданий, с подключением громкоговорителей к сети проводного вещания через специализированный усилитель;
- установку электросирен (100 % оповещение) с дистанционным включением и подключением к территориальной автоматизированной системе централизованного оповещения Краснодарского края.

При разработке рабочих проектов проектируемых зданий необходимо предусмотреть установку теле-радиотрансляционных устройств проводного\беспроводного вещания, в местах проживания и временного нахождения населения в местах расположения персонала зданий культурно- бытового назначения и работающих на объектах людей.

Антитеррористические мероприятия.

Согласно постановлению Главы администрации Краснодарского края № 22 от 23.01.1996 г. «О программе очистки территории Краснодарского края от взрывоопасных предметов» на основании распоряжения Правительства Российской Федерации от 12.04.1995 г. № ВЧ-ПЧ-10851 «Рекомендации Министра РФ по делам ГО ЧС и ликвидации последствий стихийных бедствий» С.К. Шойгу от

24.03.1995 г., разработана «Программа очистки территории Краснодарского края от взрывоопасных предметов».

Программа направлена на предупреждение чрезвычайных ситуаций и представляет собой комплекс мероприятий, проводимых заблаговременно в целях максимально возможного уменьшения риска возникновения опасности для здоровья от взрывоопасных предметов, а также снижения размеров ущерба окружающей среде и материальных потерь в случае их возникновения.

В случае несанкционированного нападения на объекты проектируемой жилой застройки вооруженных лиц, взрыва, крупного пожара, служба охраны (обслуживающий персонал) или первый заметивший должны немедленно, по имеющимся каналам связи, передать тревожное сообщение:

1. В Единую службу спасения по телефону 112.
2. Оперативному дежурному МВД по телефону 02.
3. В территориальный отдел ФСБ.

Обеспечение пожарной безопасности Целью разработки мероприятий по пожарной безопасности в проекте планировки является обеспечение защиты жизни, здоровья, имущества граждан и юридических лиц, государственного и муниципального имущества от пожаров.

Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям», согласно таб. 1, которого минимальные расстояния при степени огнестойкости и классе конструктивной пожарной опасности жилых и общественных зданий, приняты 5-8 метров, при учете что класс функциональной пожарной опасности располагаемых зданий Ф1. К ним относятся:

- здания детских дошкольных образовательных учреждений, (Ф1.1);
- жилые многоквартирные дома, в том числе с апартаментами (Ф1.3);
- здания, помещения религиозных конфессий (Ф3.7);
- заведения общественного питания: закусочные, столовые, кафе, рестораны (Ф3.2).

Защита людей и имущества от воздействия опасных факторов пожара и (или) ограничение последствий их воздействия обеспечиваются одним или несколькими из следующих способов:

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

Здания, сооружения и строения должны быть обеспечены первичными средствами пожаротушения, лицами, уполномоченными владеть, пользоваться или распоряжаться зданиями, сооружениями и строениями. Номенклатура, количество и места размещения первичных средств пожаротушения устанавливаются в зависимости от вида горючего материала, объемно-планировочных решений здания, сооружения или строения, параметров окружающей среды и мест размещения обслуживающего персонала.

На дальнейших стадиях проектирования будут представлены покрытия и указаны нормативные размеры с учетом беспрепятственного доступа пожарных машин ко всем располагаемым на территории объектам капитального строительства.

В проекте предусмотрены подъезды пожарных автомобилей к жилым и общественным зданиям, сооружениям с двух продольных сторон. Ширина проездов для пожарных автомобилей - 4,2м на расстоянии от внутреннего края подъезда до наружных стен или других ограждающих конструкций жилых и общественных зданий, сооружений -5-8м.

Согласно СП 380.1325800.2018 «Здания пожарных депо» п. 5.4 планирование мест размещения пожарных депо следует осуществлять с учетом схем территориального планирования Российской Федерации и схем территориального планирования субъектов Российской Федерации, документов территориального планирования муниципальных образований. Проектом планировки территории не предусмотрено размещение на рассматриваемой территории пожарного подразделения. На основании материалов генерального плана, северо-восточнее от территории проектирования, на расстоянии 5км и в рамках нормативной доступности 10 минут* размещён объект обеспечения пожарной безопасности – Пожарная часть.

*Согласно местных нормативов градостроительного проектирования Темрюкского городского поселения Темрюкского района (в редакции решения №466 решения LXXI Совета Темрюкского городского поселения Темрюкского района IV созыва от 26 сентября 2023г.), максимальное время прибытия первого подразделения пожарной охраны к месту вызова составляет - 10мин.

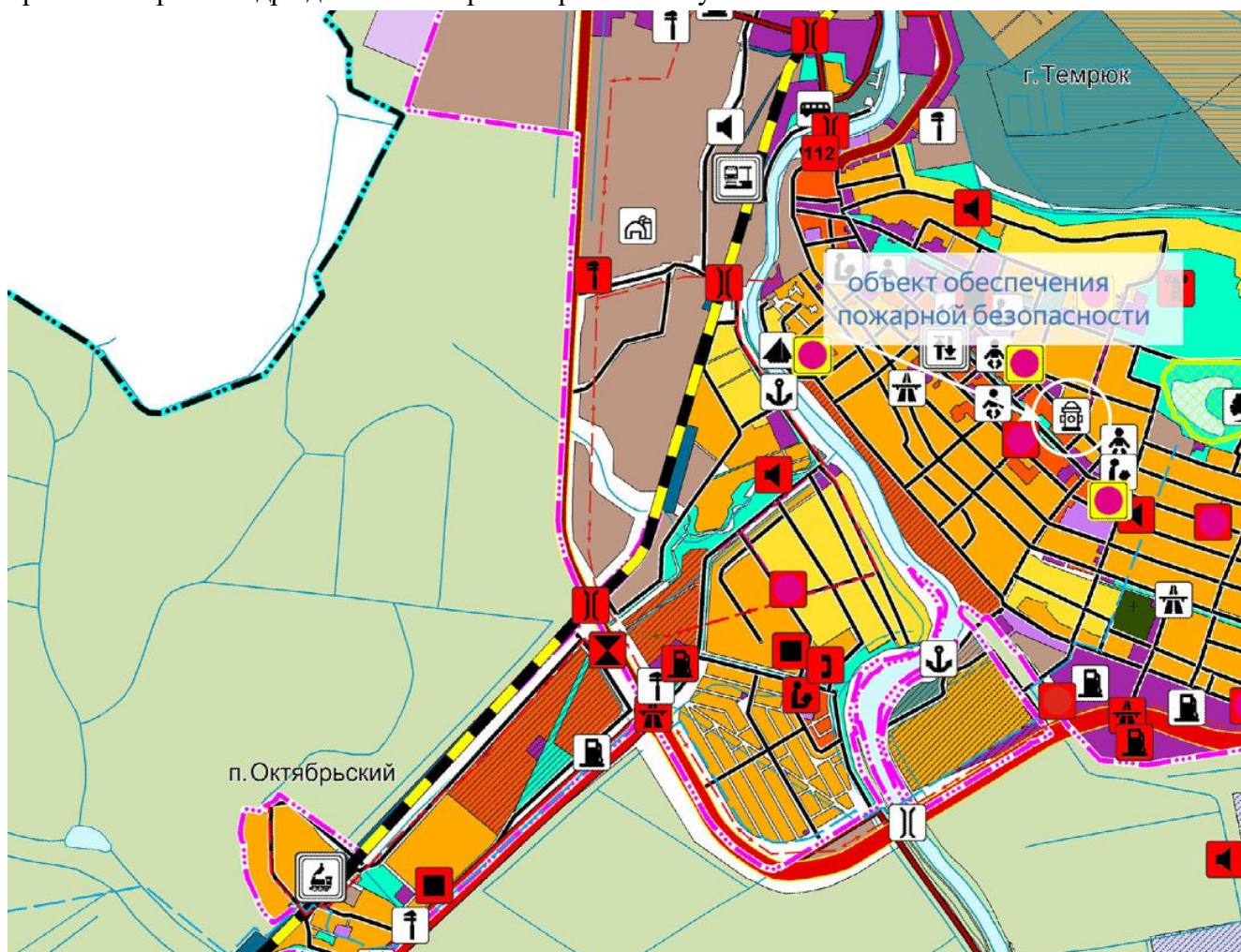


Рисунок 1 – Размещение объекта пожарной безопасности согласно ГП

7. Перечень мероприятий по охране окружающей среды

Мероприятия по охране объектов растительного мира

Мероприятия по охране окружающей природной среды намечены на основании генерального плана. Выполнен проект вертикальной планировки проектируемой территории с целью создания оптимальных уклонов для обеспечения поверхностных стоков вод. Вся территория благоустраивается и

озеленяется. При оценке градостроительной документации и воздействии прилегающих территорий на состояние воздушного бассейна, включая выбросы от предприятий и крупных транспортных узлов, основных источников загрязнения воздуха не выявлено.

Проектом планировки территории предусмотрен комплекс мероприятий, направленных на сохранение и улучшение окружающей среды. Рекомендуются размещать защитные изолирующие полосы вдоль магистральных улиц и дорог, а также вдоль комплекса планируемых к строительству многоуровневых автостоянок, состоящие из нескольких рядов древесных пород, наиболее устойчивых в данных условиях, и двух – четырех опушечных рядов кустарников. Опушка, обращенная к источнику выбросов, должна быть очень плотной, без просветов в нижнем, среднем и верхнем ярусах. Возможно введение сопутствующих пород второго яруса насаждений. Центральные ряды могут быть менее плотными, а обращенная внутрь защищаемой территории опушка может иметь ажурную конструкцию с просветами в области крон и стволов.

Растения для озеленения следует подбирать в основном быстрорастущие с наиболее ранним наступлением их защитного действия, а также ранним смыканием крон для сокращения затрат по уходу за ними. При этом учитывается долговечность и устойчивость растений против неблагоприятных климатических условий, а также против вредных насекомых и грибковых заболеваний. При подборе устойчивых к токсинам видов предпочтение следует отдавать растениям с плотной, хорошо облиственной кроной (тополь канадский, шелковица белая, софора японская и др.).

Для озеленения пригодно большинство наиболее распространенных деревьев и кустарников: дуб красный, липа мелколистная, осина, клен ясенелистный, тополь бальзамический, канадский, ясень зеленый, обыкновенный, акация желтая, бересклет европейский, бузина красная, жимолость татарская, ирга колосистая, пузыреплодник калинолистный, сирень обыкновенная, венгерская, смородина красная, черная, снежноягодник, чубушник обыкновенный и др.

Из цветочных растений относительно устойчивы следующие виды: антирринум, вербена гибридная, тагетес, виола, астра, а из газонных трав – мятлик луговой, овсяница красная, райграс пастбищный.

В результате анализа системы открытых пространств при оценке функционального зонирования территории, выявлены положительные аспекты влияния создаваемого искусственного ландшафта (озелененные территории) на планировочные, функциональные и пространственные взаимосвязи с различными элементами жилого района и прилегающих территорий.

Характер застройки, высотность, плотность, композиционно-градостроительное решение способствуют активному визуальному раскрытию особенностей естественного рельефа и создаваемых зеленых массивов. Высокое качество функционально- планировочной и архитектурно-пространственной организации жилого района рассматривается как существенный экологический фактор, обеспечивающий визуально- эстетический комфорт и благоприятность проживания. На территории также решаются вопросы инсоляции и регулирования микроклимата. Все здания и сооружения размещаются на участке с учетом требований по инсоляции согласно Постановления главного государственного санитарного врача РФ от 28 января 2021 г. №2 «Об утверждении санитарных правил и норм СанПиН 1.2.3685-21 «Гигиенические нормативы и требования к обеспечению безопасности и (или) безвредности для человека факторов среды обитания». Озеленение территорий общего пользования выполняется не только с учетом требований обеспечения нормативной инсоляции, но и условий перегрева нашей внешней среды.

Мероприятия по охране объектов животного мира

В целях охраны объектов животного мира, в том числе редких и находящихся под угрозой исчезновения объектов животного мира, применительно к конкретному участку недр с учетом вида пользования недрами и вида полезных ископаемых реализуются следующие мероприятия:

а) развешивание искусственных гнездовий (дуплянки, гнездовые ящики для птиц и рукокрылых);
б) посадка и посев для насекомых аборигенных видов медоносных растений, характерных для конкретного субъекта Российской Федерации;

в) проведение мероприятий, осуществляемых в соответствии с Требованиями по предотвращению гибели объектов животного мира при осуществлении производственных процессов, а также при эксплуатации транспортных магистралей, трубопроводов, линий связи и электропередачи, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 1996 г. N 997;

г) исключение ввоза на территорию участков недр орудий охоты;

д) проведение мероприятий, предусмотренных Положением о мерах по сохранению водных биологических ресурсов и среды их обитания, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 29 апреля 2013 г. N 380;

Согласно анализа фондовых данных, видовой состав участка изысканий характеризуется видами селитебного природного комплекса:

-млекопитающие: домовая мышь, серая крыса;

-птицы: ворона, сизый голубь, домовый и полевой воробьи;

-насекомые: домовый муравей, германская оса, комары, комнатная муха, среднерусская пчела;

-земноводные: лягушки.

Пути миграции представителей животного мира отсутствуют. Тенденция изменения численности минимальна, благодаря невысоким срокам проведения и характера строительных работ.

В ходе обследования территории изысканий, учитывая ее расположение в пределах освоенной территории, раздражающего действия автомобильного транспорта красно книжные представители животного мира выявлены не были.

На момент исследований на участке изысканий виды животных, занесенные в Красную книгу РФ, Красную книгу Краснодарского края выявлены не были.

В целях охраны мест обитания объектов растительного и животного мира применительно к конкретному участку недр с учетом вида пользования недрами и вида полезных ископаемых реализуются следующие мероприятия:

а) сохранение мест обитания объектов растительного и животного мира, условий размножения, нагула, отдыха и путей миграции объектов животного мира;

б) восстановление нарушенных естественных экологических систем путем осуществления посадки или посева травянистых растений, кустарников;

в) исключение проезда транспорта вне маршрутов, определенных пользователями недр;

г) изменения срока производства работ в связи с необходимостью исключения беспокойства объектов животного мира в наиболее уязвимые периоды их размножения;

д) размещение грунта, строительных материалов на специально оборудованных площадках.

Территория подготовки документации по планировке территории находится в границах населенного пункта, за пределами ООПТ федерального, регионального и местного значения. Документацией не предусматривается отчуждение дополнительных земель, категория земель не меняется. В связи с существующими высокими техногенными нагрузками на растительный и животный мир данного района, можно сказать, что дополнительная хозяйственная деятельность не окажет существенного влияния на современное состояние существующих биоценозов.

С целью минимизации техногенного воздействия на растительный покров и животный мир в период строительства проектом предлагаются следующие мероприятия: ведение всех строительных работ и движение транспорта строго в пределах отведенной предотвращению гибели объектов животного мира при осуществлении производственных процессов территории, запрещение движения транспорта за пределами автодорог; организация мест хранения строительных материалов на

территории, свободной от древесной растительности, недопущение захламления строительной площадки строительными материалами, отходами и мусором, загрязнения горючесмазочными материалами; строгое соблюдение противопожарной безопасности. перевозка химически активных и пылящих материалов в специальной таре; благоустройство территории по окончании строительных работ.

В период эксплуатации минимизация воздействия на растительный покров и животный мир обеспечивается: движением автотранспорта и спецтехники строго в пределах земельного отвода и использование уже имеющихся проездов; поддержанием в рабочем состоянии всех инженерных сооружений; селективный сбор и своевременный вывоз отходов с территории по утилизации, обезвреживанию и размещению отходов; установка ограждений по периметру территории предприятия для ограничения доступа представителей наземной фауны; соблюдение правил пожарной безопасности.

В целом территория по степени благоприятности относится к 1-й категории, и не предусматривает серьезных защитных мероприятий. После окончания строительства на участке так же будет создана комфортная и благоприятная среда для проживания.

Санитарная очистка территории

Предусматривается плановая очистка территории с удалением и обезвреживанием мусора и других твердых бытовых отходов.

Договоры оказания услуг на санитарную очистку заключаются между собственниками помещений (управляющей компанией, товариществом собственников жилья или иным специализированным потребительским кооперативом) и специализированными организациями, осуществляющими вывоз мусора и его утилизацию.

Очистка от мусора и нечистот в микрорайоне производится по планово-регулярной схеме. При сборе и вывозе твёрдых бытовых отходов (ТБО) применяется система несменяемых сборников - сбор бытовых отходов в мусоросборники и перегрузка их в мусоровозы на месте, без вывоза контейнеров.

Норма накопления твёрдых коммунальных отходов (ТКО) для населения Темрюкского городского поселения принята в соответствии с Постановлением Губернатора Краснодарского края от 17.03.2017 г. № 175 «Об утверждении нормативов накопления твердых коммунальных отходов в Краснодарском крае»

- многоквартирные дома-2,5 куб. м. в год/чел (**7416 чел- 18 540куб.м/год**);
- отделение связи -0,26 куб. м. в год/1кв.м общей площади (расчет на последующих стадиях проектирования);
- административные, офисные учреждения и организации-0,21 куб. м. в год/1 кв.м общей площади(расчет на последующих стадиях проектирования);
- продовольственный магазин -1,45 куб. м. в год/1 кв.м общей площади (**1240кв.м.- 1798 куб.м/год**);
- промтоварный магазин -0,84 куб. м. в год/1 кв.м общей площади (**2380кв.м.-2000 куб.м/год**);
- рынок (фермерский) – 0,23 куб. м. в год/1 кв.м общей площади (расчет на последующих стадиях проектирования);
- автостоянки и парковки—0,42 куб. м. в год/1 машино-место (**2332м/мест- 979куб.м/год**);
- гаражи, парковки закрытого типа- 0,69 куб. м. в год /1 машино-место (**1126м/мест- 777куб.м/год**);
- автомойка—5,38 куб. м. в год/1 машино-место (**4 поста- 21,52 куб.м/год**);
- дошкольные образовательные учреждения– 0,44 куб. м. год/1 ребенка (**400 детей- 176куб.м/год**);
- общеобразовательные организации– 0,17 куб. м. в год/1 учащегося (**1100 уч.- 187 куб.м/год**);
- иные организации осуществляющие образовательный процесс– 0,44 куб. м. в год/1 место (расчет на последующих стадиях проектирования);
- спортивные комплексы– 0,21 куб. м. в год/1 кв.м общей площади (**1800 кв.м- 378куб.м/год**);
- кафе, рестораны -2,85 куб. м. в год/1 место (**300пос. мест -855куб.м/год**);

- ремонт и пошив одежды-0,29 куб. м. в год/1 кв.м общей площади (расчет на последующих стадиях проектирования);
- химчистки и прачечные -0,18 куб. м. в год/1 кв.м общей площади (расчет на последующих стадиях проектирования);
- парикмахерские, салоны красоты-2,95 куб. м. в год/1 место (расчет на последующих стадиях проектирования);
- гостиницы, мотели-2,58 куб. м. в год/1 место (**175 мест -451,5 куб.м/год**);
- прочие предприятия (мастерские, сервис)- 0,23куб. м. в год/1 кв.м общей площади (расчет на последующих стадиях проектирования).

Количество ТБО для территории проекта планировки по расчёту составляет не менее 25385,66 куб. м в год.

Вывоз мусора предусматривается контейнеровозами, мусоровозами и самосвалами. Твёрдые бытовые отходы вывозятся на городскую свалку и мусороперерабатывающий комплекс.

8. Мероприятия по обеспечению условий жизнедеятельности маломобильных групп населения

Мероприятия по обеспечению условий жизнедеятельности маломобильных групп населения должны быть разработаны индивидуально в составе проектной документации и в соответствии с требованиями законодательных и нормативных документов по обеспечению условий жизнедеятельности маломобильных групп населения, в том числе:

- СП 140.13330.2012 «Городская среда. Правила проектирования для маломобильных групп населения»;
- СП 59.13330.2020 «Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения»;
- СП 30-102-99 «Планировка и застройка территорий малоэтажного жилищного строительства».

9. Обоснование очередности планируемого развития территории

Развитие территории будет происходить постепенно и строительство объектов капитального строительства в рамках каждого этапа будет вестись в зависимости от возникающих потребностей населения и покупательской способности. В рамках каждого этапа предусмотрено строительство не только объектов жилого назначения, но и объектов коммунально-бытового и коммерческого назначения, объектов социальной инфраструктуры, транспортной инфраструктуры.

Этап строительства – строительство одного из объектов капитального строительства, строительство которого планируется осуществить на одном земельном участке, если такой объект может быть введен в эксплуатацию и эксплуатироваться автономно, то есть независимо от строительства иных объектов капитального строительства, которая может быть введена в эксплуатацию и эксплуатироваться автономно, то есть независимо от строительства иных объектов капитального строительства на этом земельном участке, а также строительство части объекта капитального строительства, которая может быть введена в эксплуатацию и эксплуатироваться автономно, то есть независимо от строительства иных частей этого объекта капитального строительства

Очередность планируемого развития территории обуславливается потребностью населения в различных инфраструктурах социального, коммунального и транспортного назначения. Целесообразно первым этапом осуществить возведение объектов жилой застройки, далее подключения всех необходимых инженерных сетей для данных объектов капитального строительства. Таковую закономерность предусмотреть на всех этапах проектирования. Очередность этапов расписана далее.

Этапы проектирования объектов капитального строительства.

1. Проведение кадастровых работ – образование земельных участков с постановкой их на государственный кадастровый учет. Образование земельных участков осуществляется в соответствии

Земельным кодексом Российской Федерации. Постановка образованных земельных участков осуществляется в соответствии с Федеральным законом от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

2. Разработка проектной документации по строительству зданий и сооружений, а также по строительству сетей. Проектная документация подготавливается на основании ст. 48 Градостроительного кодекса Российской Федерации в соответствии со сводами правил, строительными нормами и правилами, техническими регламентами.

3. Строительство планируемых объектов капитального строительства и их подключение к системе инженерных коммуникаций. Строительство объектов капитального строительства осуществляется на основании разрешения на строительство, порядок выдачи которого предусмотрен ст. 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

4. Ввод объектов капитального строительства и инженерных коммуникаций в эксплуатацию. Для введения в эксплуатацию объекта капитального строительства требуется получения соответствующего разрешения, порядок выдачи которого предусмотрен ст. 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Строительство предполагается осуществить в 4 этапа.

Этапы строительства объектов капитального строительства жилого, общественно-делового и иного назначения

Таблица 8

Этапы развития территории микрорайона	Наименование
1	Строительство 2-х дошкольных образовательных организаций суммарно на 400 мест
	Строительство объектов капитального строительства среднеэтажной жилой застройки (Кварталы 8-10)
	Открытие магазинов (продуктовых/непродуктовых)
	Открытие МФЦ, организаций бытового обслуживания
	Открытие помещений физкультурно-оздоровительных занятий
	Благоустройство территории парка
	Строительство 1 водозабора
	Строительство котельной
2	Объекты капитального строительства среднеэтажной жилой застройки (Кварталы 1,2)
	Открытие магазинов (продуктовых/непродуктовых)
	Открытие почтового отделения
	Открытие организаций бытового обслуживания
	Открытие пункта охраны
	Строительство физкультурно-оздоровительного комплекса со спортивными площадками
	Строительства детского досугового центра
	Строительство торгово-развлекательного комплекса и рынка
3	Объекты капитального строительства среднеэтажной жилой застройки (Кварталы 3-5)
	Открытие поликлиники на 240 пос. в смену
	Открытие магазинов (продуктовых/непродуктовых)
	Открытие организаций бытового обслуживания
	Открытие помещений физкультурно-оздоровительных занятий
	Строительство общеобразовательной организации на 1100 учащихся

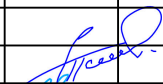
	Строительство котельной
4	Строительство аквапарка, спрей парка
	Строительство СПА отеля с открытым бассейном
	Строительство мотеля с магазином и автомойкой на 4 поста
	Строительство 3-х водозаборов
	Строительство многоуровневого паркинга на 490 м/мест

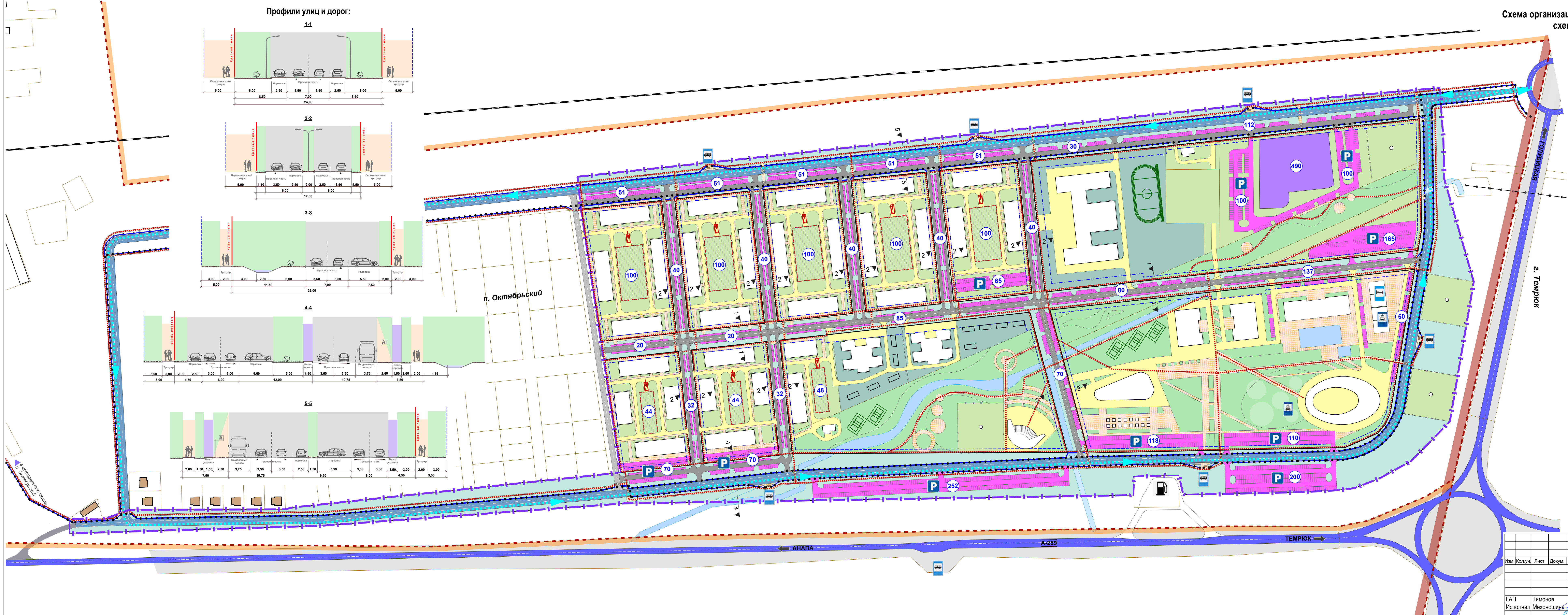
Развитие транспортной инфраструктуры, а также благоустройство территории предусматривается параллельно с размещением объектов капитального строительства на всех этапах строительства.

Объекты капитального строительства производственного назначения данным проектом планировки не предусматриваются. Реконструкция объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения не предусматривается.

Ж-1	Зона среднетажной жилой застройки (Ж-1)
Ж-2	Зона смешанной жилой застройки (Ж-2)
Ж-3	Зона застройки индивидуальными жилыми домами (Ж-3)
Ж-4	Зона садоводческих товариществ (Ж-4)
ЗКР	Зона комплексного развития (ЗКР)
ОД-1	Зона многофункциональной общественно-деловой застройки (ОД-1)
ОД-2	Зона объектов образования и просвещения (ОД-2)
ОД-3	Зона объектов здравоохранения (ОД-3)
ОД-4	Зона придорожного сервиса (ОД-4)
П-1	Зона производственно-общественных объектов (П-1)
П-2	Зона производственно-коммунальных объектов (П-2)
Т-1	Зона объектов железнодорожного транспорта (Т-1)
Т-2	Зона объектов водного транспорта (Т-2)
Р-1	Зона озеленения (Р-1)
Р-2	Зона спортивных сооружений (Р-2)
Р-3	Зона зелёных пространств рекреационного и туристического назначения (Р-3)
Р-4	Зона причалов для маломерных судов (Р-4)
Р-5	Зона естественных природных ландшафтов (Р-5)
СХ-1	Зона объектов рыболовства (СХ-1)
СХ-2	Зона сельскохозяйственного использования (СХ-2)
СН-1	Зона кладбищ (СН-1)
СН-2	Зона размещения военных объектов (СН-2)
СН-3	Зона озеленения специального назначения (СН-3)
СН-4	Зона размещения отходов потребления (СН-4)
РТ	Зона режимных территорий (РТ)

Фрагмент карты планировочной структуры выполнен на основе карты градостроительного зонирования Правил землепользования и застройки Темрюкского городского поселения Темрюкского района, утвержденных решением Совета Темрюкского городского поселения Темрюкского района от 25 марта 2014 г. №595 (в редакции решения Совета Темрюкского городского поселения Темрюкского района XIV сессии V созыва от 23 сентября 2025 года № 128)

					2026	Договор № 11/11/2025-1				
						Документация по планировке территории (проект планировки территории и проект межевания территории) по адресу: Краснодарский край, Темрюкский район, Темрюкское городское поселение, п. Октябрьский, в границах территории ограниченной автомобильной дорогой «обход г. Темрюк» от км 0+117 до км 4+202; автомобильной дорогой А-289 от км 137+300 до км 138+771; железной дорогой, улицы Сибирских строителей, земельным участком 43, с кадастровым номером 23:30:1201005:456 контур 1,2, ориентировочной площадью 710 000 кв. м.				
Изм.	Кол.уч.	Лист	Докум.	Подпись	Дата	Материалы по обоснованию проекта планировки территории		СТАДИЯ	ЛИСТ	ЛИСТОВ
								ДПТ	2.1	
ГАП	Тимонов					Фрагмент карты планировочной структуры территории Темрюкского городского поселения Темрюкского района Краснодарского края. М 1:20000		ООО "Архитектурно-планировочное бюро"		
Исполнил	Мехоношина									



Профили улиц и дорог:

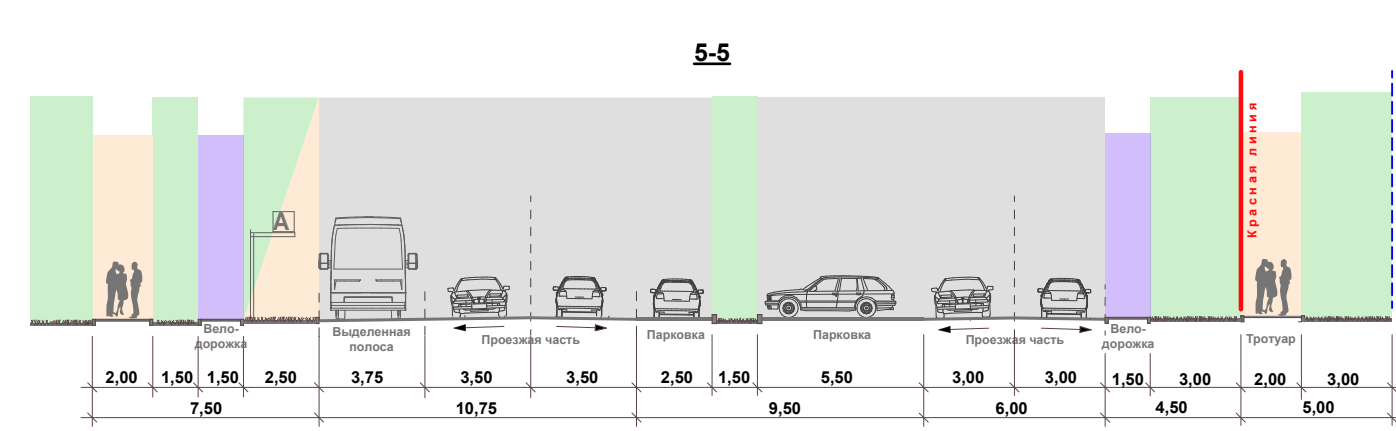
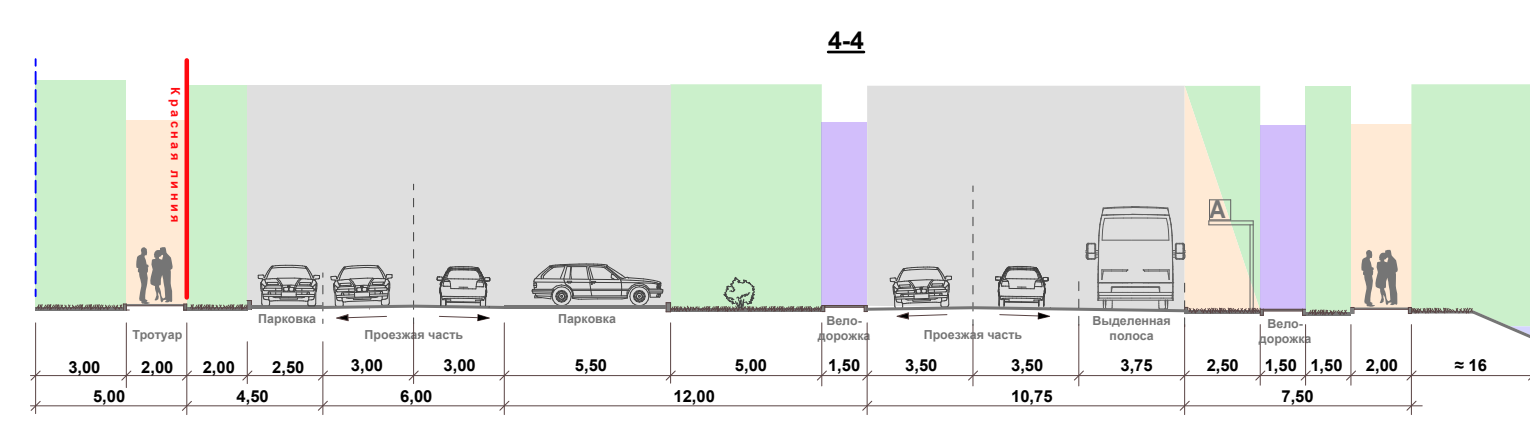
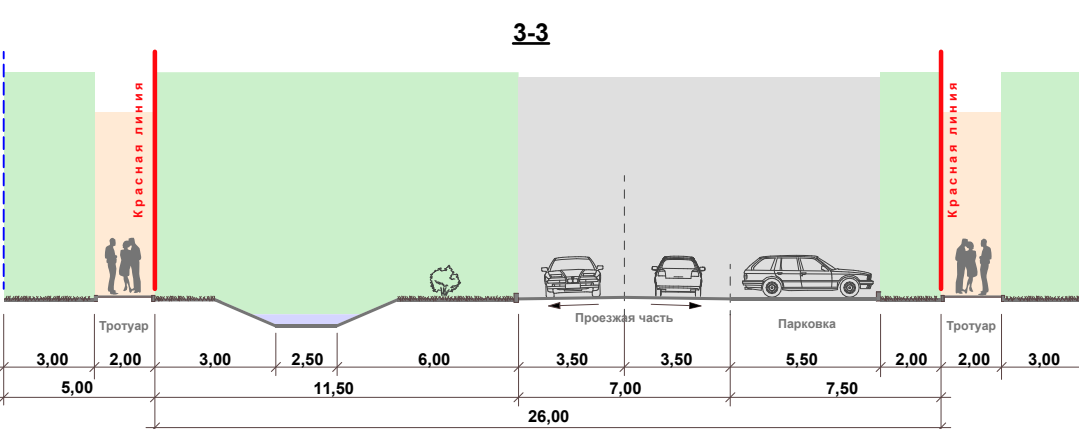
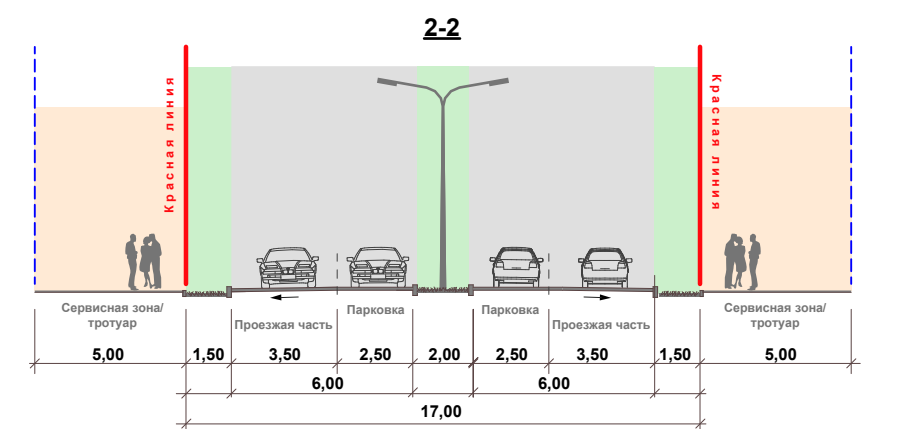
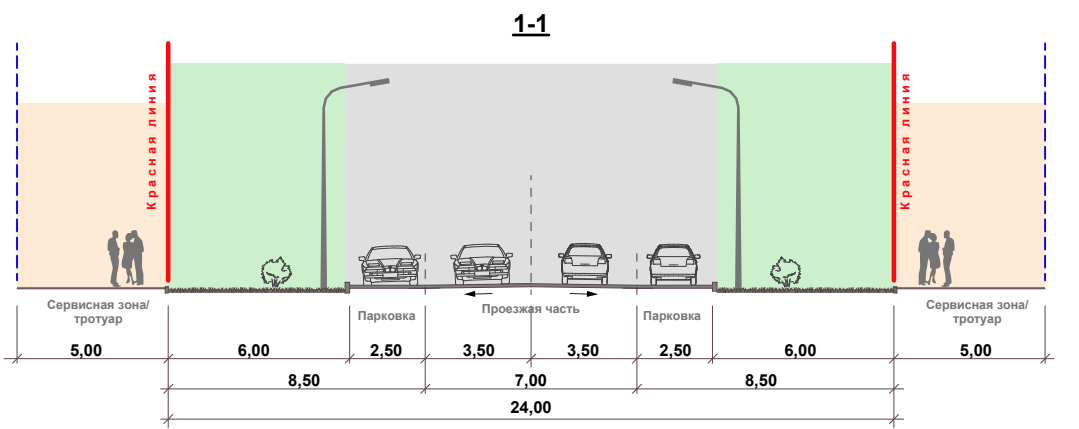


Схема организации движения транспорта и пешеходов,
схема организации улично-дорожной сети.
М 1:2000

Условные обозначения:

Красные линии:

— устанавливаемые проектом планировки

Границы:

— территории, в отношении которой осуществляется подготовка проекта планировки

Прочие:

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

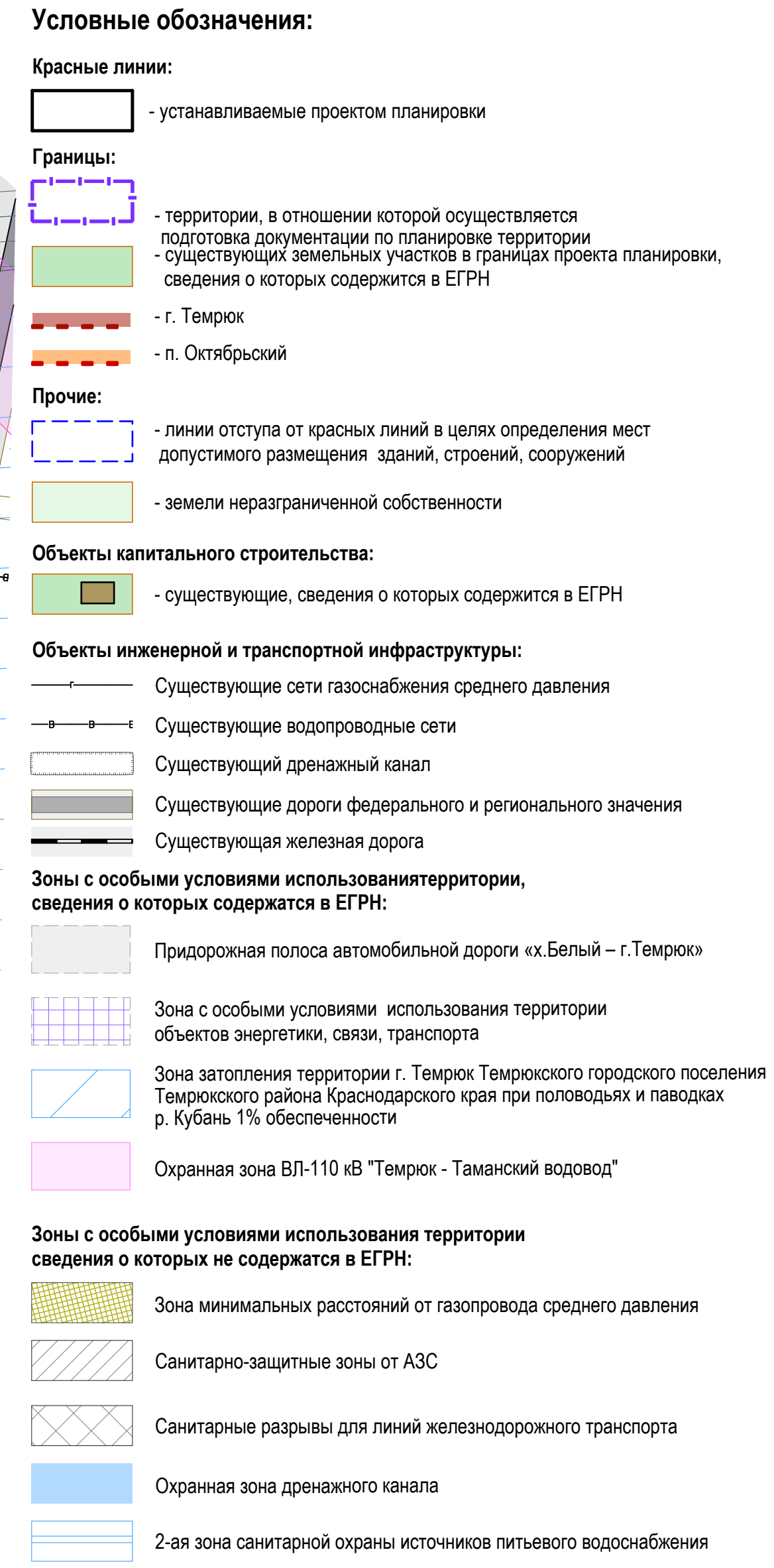
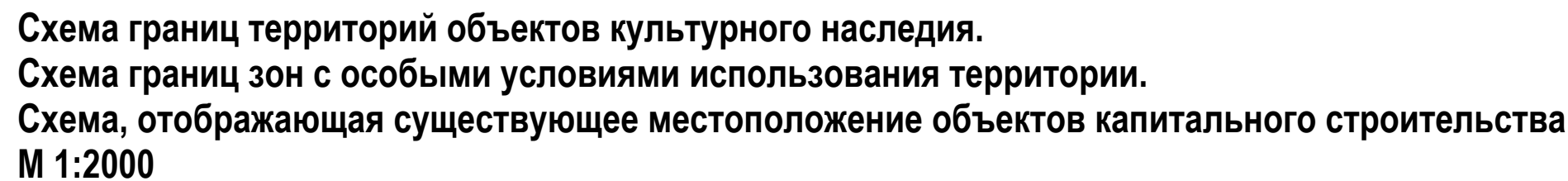
Линии, обозначающие дороги, улицы, проезды

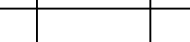
- Железная дорога
- Дороги федерального и регионального значения
- Магистральные улицы районного значения
- Улицы местного значения: улицы в зонах жилой застройки
- проезды, тротуары с возможностью проезда специальной техники
- Направление движения общественного транспорта
- Основные пути пешеходного движения
- Основные велосодорожки

Объекты транспортной инфраструктуры

- Парковки
- Остановки общественного транспорта
- Пешеходный переход в одном уровне
- Въезд и выезд в заглубленную парковку
- Ориентировочные контуры заглубленной парковки
- Многоуровневый паркинг
- количество парковочных мест
- АЗС
- Мотель
- Автомоика на 4 поста
- ориентация поперечного профиля относительно плана
- номер типового поперечного профиля улицы

					2026
					Договор № 11/11/2025-1
Изм. Кол.уч. Лист Докум. Подпись Дата					Документация по планировке территории (проект планировки территории и проект межевания территории) по адресу: Краснодарский край, Темрюкский район, Темрюкское городское поселение, п. Октябрьский, в границах территории ограниченной автомобильной дорогой «объезд г. Темрюка от км 117 до км 4202; автомобильной дорогой А-289 от км 137+300 до км 138+771; железной дорогой, улицей Сибирских строителей, земельным участком 43, с кадастровым номером 23.36.1201005.456 контур 1,2, ориентировочной площадью 710 000 кв. м.
Материалы по обоснованию проекта планировки территории					СТАДИЯ ЛИСТ ЛИСТОВ
ДПТ 2.2					
ГАП Тимонов Исполнил Мехоношина					Схема организации движения транспорта и пешеходов, схема организации улично-дорожной сети.
					ООО "Архитектурно-планировочное бюро"



					2026	Договор № 11/11/2025-1			
Изм.	Конч.уч	Лист	Докум.	Подпись	Дата	Документация по планировке территории (проект планировки территории и проект межевания территории) по адресу: Красноярский край, Тимовский район, Тимовское городское поселение, п. Октябрьский, в границах территории ограниченной автомобильной дорогой обознач. Тимовск от км 10+117 до км 4+002; автомобильной дороги А-088 от км 137+360 до км 138+771; железной дороги, уходящей Сибирским стратегическим, земельным участком 43, с кадастровым номером 23:30:1005:05-458 контур 1.2, ориентировочное значение 710 000 кв. м.			
Материалы по обоснованию проекта планировки территории						СТАДИЯ	ЛИСТ	ЛИСТОВ	
						ДПТ	2.3		
ГАП	Тимонов					Схема границ территорий объектов культурного наследия. Схема границ зон с особыми условиями использования территории. Схема, отображающая существующая местоположения объектов культурного наследия.			
Исполнил	Мехоношина					ООО "Архитектурно-планировочное бюро"			

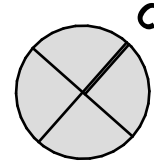
1. На чертеже обозначено местоположение существующих линейных объектов, а также местоположение объектов капитального строительства, сведения о которых содержатся в ЕГРН.
2. Границы территорий выявленных объектов культурного наследия не обозначены в виду их отсутствия.

3. Границы лесничеств, участков лесничеств, лесных кварталов, лесотаксационных выделов или частей лесотаксационных выделов не обозначены в виду их отсутствия.

4. Границы СЗЗ на существующие объекты не установлены, ориентировочный размер данной СЗЗ устанавливается от границ земельных участков, сведения о которых содержатся в ЕГРН.

5. Границы территории, в отношении которой осуществляется подготовка документации по планировке территории, расположены в границах седьмой подзоны контура №2 приаэродромной территории аэродрома совместного базирования Анапа (Витязево).

Вариант планировочного решения застройки территории.
Обоснование очередности планируемого развития территории.
М 1:2000



Этапы планируемого развития территории:

- 1 этап
- 2 этап
- 3 этап
- 4 этап

Условные обозначения:

Красные линии:

- устанавливаемые проектом планировки

Границы:

- территории, в отношении которой осуществляется подготовка документации по планировке территории
- г. Темрюк
- п. Октябрьский

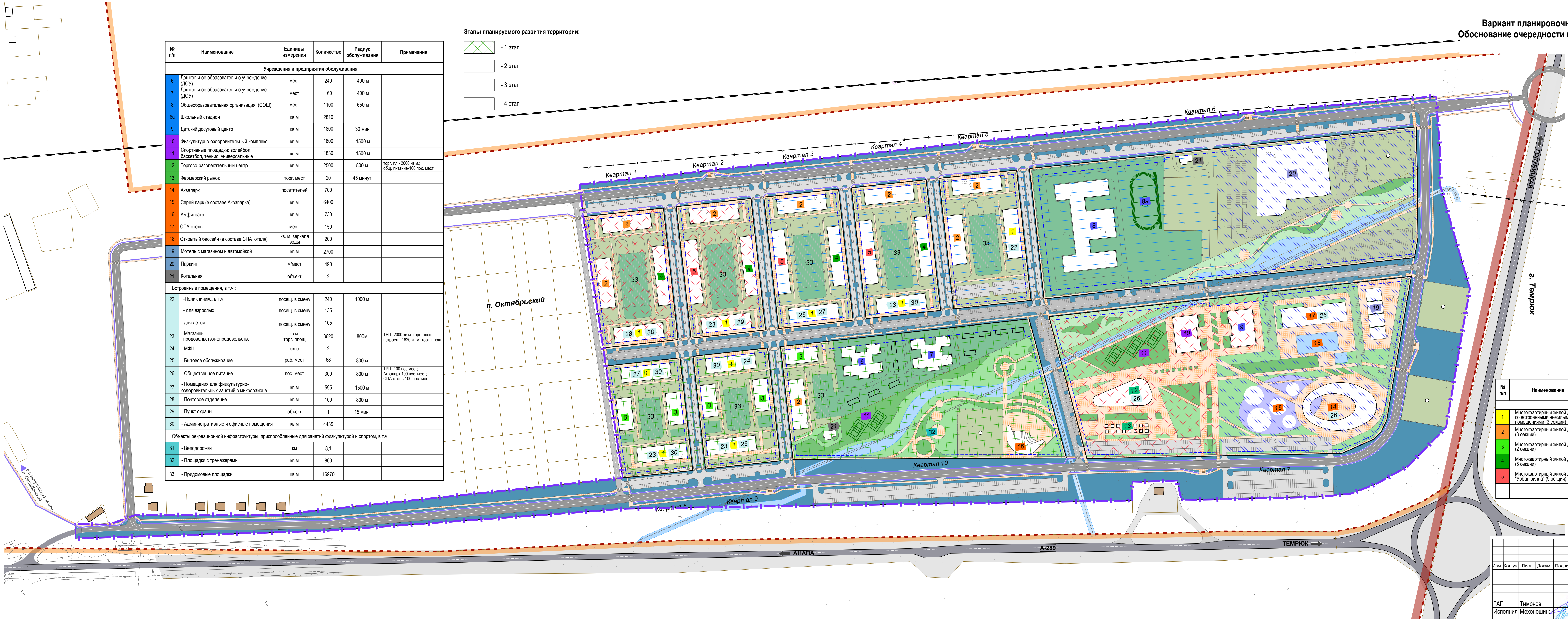
Прочие:

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

Объекты инженерной и транспортной инфраструктуры:

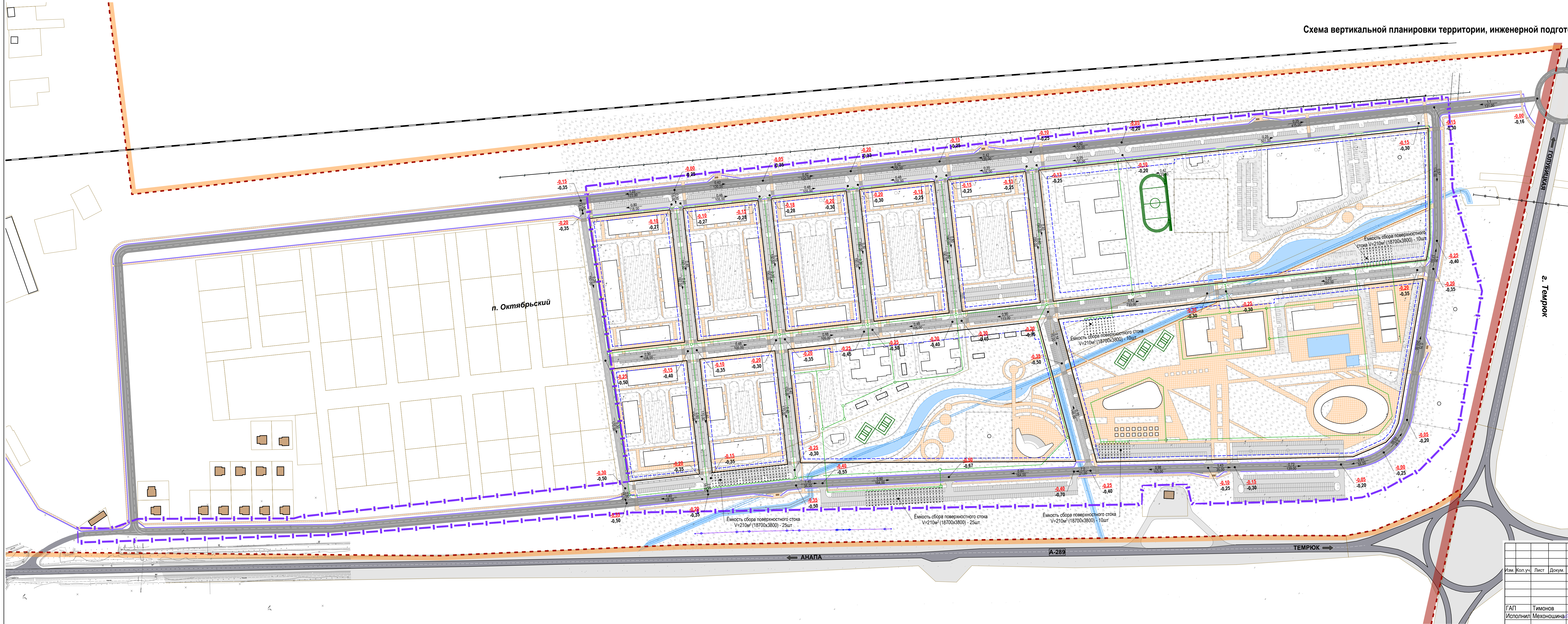
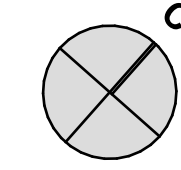
- Существующая железная дорога
Существующие дороги федерального и регионального значения
Планируемые улицы районного значения
Планируемые улицы местного значения
Планируемые тротуары, площадки
Планируемые велосодорожки
Существующие сети газоснабжения среднего давления
Существующие водопроводные сети
Существующий дренажный канал

№ п/п	Наименование	Единицы измерения	Количество	Радиус обслуживания	Примечания
Учреждения и предприятия обслуживания					
6	Дошкольное образовательное учреждение (ДОУ)	мест	240	400 м	
7	Дошкольное образовательное учреждение (ДОУ)	мест	160	400 м	
8	Общеобразовательная организация (СОШ)	мест	1100	650 м	
8а	Школьный стадион	кв.м	2810		
9	Детский досуговый центр	кв.м	1800	30 мин.	
10	Физкультурно-оздоровительный комплекс	кв.м	1800	1500 м	
11	Спортивные площадки: волейбол, баскетбол, теннис, универсальные	кв.м	1830	1500 м	
12	Торгово-развлекательный центр	кв.м	2500	800 м	торг. пл. - 2000 кв.м.; общ. питание-100 пос. мест
13	Фермерский рынок	торг. мест	20	45 минут	
14	Аквапарк	посетителей	700		
15	Спей парк (в составе Аквапарка)	кв.м	6400		
16	Амфитеатр	кв.м	730		
17	СПА отель	мест.	150		
18	Открытый бассейн (в составе СПА отеля)	кв. м. зеркала воды	200		
19	Мотель с магазином и автомойкой	кв.м	2700		
20	Паркинг	м/мест	490		
21	Котельная	объект	2		
Встроенные помещения, в т.ч.:					
22	-Поликлиника, в т.ч. - для взрослых - для детей	посещ. в смену посещ. в смену посещ. в смену	240 135 105	1000 м	
23	- Магазины продовольства, непродовольств.	кв. м. торг. площ.	3620	800м	ТРЦ - 2000 кв.м. торг. площ.; встроен - 1620 кв.м. торг. площ.
24	- МФЦ	окно	2		
25	- Бытовое обслуживание	раб. мест	68	800 м	
26	- Общественное питание	пос. мест	300	800 м	ТРЦ - 100 пос. мест; Аквапарк-100 пос. мест; СПА отель-100 пос. мест
27	- Помещения для физкультурно-оздоровительных занятий в микрорайоне	кв.м	595	1500 м	
28	- Почтовое отделение	кв.м	100	800 м	
29	- Пункт охраны	объект	1	15 мин.	
30	- Административные и офисные помещения	кв.м	4435		
Объекты рекреационной инфраструктуры, приспособленные для занятий физкультурой и спортом, в т.ч.:					
31	- Велодорожки	км	8,1		
32	- Площадки с тренажерами	кв.м	800		
33	- Придомовые площадки	кв.м	16970		



№ п/п	Наименование	Этажность	Количество, шт.	Площадь встроеной, кв.м.	Площадь встроеной помещений, кв.м.	Примечания
Жилые здания						
1	Многоквартирный жилой дом со встроенными нежилыми помещениями (3 секции)	8 эт.	9	56 160	9 000	
2	Многоквартирный жилой дом (3 секции)	8 эт.	8	57 920	-	
3	Многоквартирный жилой дом (2 секции)	8 эт.	5	20 750	-	
4	Многоквартирный жилой дом (5 секции)	6 эт.	4	18 600	-	
5	Многоквартирный жилой дом "Урбан вилла" (9 секции)	4 эт.	3	9 720	-	
Всего:			29	163 150	9 000	

						2026					
						Договор № 11/11/2025-1					
Изм.	Кол.уч.	Лист	Докум.	Подпись	Дата	Документация по планировке территории (проект планировки территории и проект межевания территории) по адресу: Краснодарский край, Темрюкский район, Темрюкское городское поселение, п. Октябрьский, в границах территории, ограниченной автомобильной дорогой «объезд г. Темрюка от км 4+117 до км 4+202; автомобильной дорогой А-289 от км 137+300 до км 138+771; железной дорогой, улицы Сибирских строителей, земельным участком 43, с кадастровым номером 23.36.1201003.436 контур 1,2, ориентировочной площадью 710 000 кв. м.					
Материалы по обоснованию проекта планировки территории						СТАДИЯ		ЛИСТ		ЛИСТОВ	
						ДПТ		2.4			
ГАП	Тимонов					Вариант планировочного решения застройки территории. Обоснование очередности планируемого развития территории.					
Исполнил	Мехоношин					ООО "Архитектурно-планировочное бюро"					



Условные обозначения:

Красные линии:

— устанавливаемые проектом планировки

Границы:

- территории, в отношении которой осуществляется подготовка документации по планировке территории
- г. Темрюк
- п. Октябрьский

Прочие:

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

Объекты инженерной и транспортной инфраструктуры

существующие:

- Железная дорога
- Дороги федерального и регионального значения
- Сети газоснабжения среднего давления
- Дренажный канал

планируемые:

- Улицы районного значения
- Улицы местного значения
- Тротуары, площадки
- Велодорожки
- Дренажный канал
- Подпорная стенка
- Емкости для сбора поверхностного стока
- Ливневая канализация

Линии, обозначающие организацию рельефа вертикальной планировкой:

- 0,50 100,00 — направление продольного уклона поверхности (уклон в промилях, расстояние в метрах)
- Ф — точки перелома продольного уклона поверхности
- 0,15 — проектируемая (красная) отметка
- 0,30 — существующая (черная) отметка

						2026	Договор № 11/11/2025-1		
Изм. Кол.уч. Лист Докум. Подпись Дата							Документация по планировке территории (проект планировки территории и проект межевания территории) по адресу: Краснодарский край, Темрюкский район, Темрюкское городское поселение, п. Октябрьский, в границах территории, ограниченной автомобильной дорогой «объезд г. Темрюка от км 117 до км 4+002; автомобильной дорогой А-289 от км 137+300 до км 138+771; железной дорогой, улицей Сибирских строителей, земельным участком 43, с кадастровым номером 23.36.1201005.456 контур 1,2, ориентировочной площадью 710 000 кв. м.		
							Материалы по обоснованию проекта планировки территории	СТADIЯ	ЛИСТ
							Схема вертикальной планировки территории, инженерной подготовки и инженерной защиты территории.	ДПТ	2.5
ГАП Тимонов Исполнил Мехоношина							ООО "Архитектурно-планировочное бюро"	ЛИСТОВ	
							М 1:2000		