

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.

ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ
Основная часть
Положения о территориальном планировании
Графическая часть

Том 1

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	4
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.....	5
1.1 Положение о характеристиках планируемого развития территории, в том числе о плотности и параметрах застройки территории (в пределах, установленных градостроительным регламентом).	5
1.2. Характеристики объектов капитального строительства жилого, общественно-делового и иного назначения.....	18
1.2.1. Характеристика мероприятий по жилищному строительству	18
1.2.2. Характеристики объектов капитального строительства жилого, социального, общественно-делового и иного назначения	21
1.2.3 Развитие коммунальной инфраструктуры, развитие транспортной инфраструктуры	30
2. Положение об очередности планируемого развития территории, содержащие этапы проектирования, строительства, реконструкции объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и этапы строительства, реконструкции необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, в том числе объектов, включенных в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программы комплексного развития транспортной инфраструктуры, программы комплексного развития социальной инфраструктуры.	39
3. Красные линии.....	41

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 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

1.1 Положение о характеристиках планируемого развития территории, в том числе о плотности и параметрах застройки территории (в пределах, установленных градостроительным регламентом).

Территория, в отношении которой осуществляется подготовка документации по планировке территории, расположена в границах п. Октябрьский Темрюкского городского поселения Темрюкского муниципального района Краснодарского края и отнесена к землям населенных пунктов.

Проект планировки разрабатывается 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. Территория проектирования свободна от застройки.

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.

Планировочные решения территории микрорайона базируются на основании действующей градостроительной документации:

- Генеральный план 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);

Согласно Генерального плана Темрюкского городского поселения Темрюкского района Краснодарского края, в границах проектируемой территории предусмотрены следующие функциональные зоны:

- зона застройки среднеэтажными жилыми домами;
- многофункциональная общественно-деловая зона;
- зона озелененных территорий общего пользования (лесопарки, парки, сады, скверы, бульвары, городские леса).

В границах подготовки документации по планировке территории, в соответствии с Генеральным планом, планируемые к размещению объекты регионального и федерального значения не предусматриваются.

В непосредственной близости к границам планировки территории расположены планируемые к размещению объекты местного значения:

- канализационная насосная станция (КНС);
- пункт редуцирования газа (ПРГ).

Согласно данных Карты градостроительного зонирования, входящей в состав Правил землепользования и застройки Темрюкского городского поселения Темрюкского района Краснодарского края, в границах разработки проекта планировки установлены территориальные зоны:

- зона среднеэтажной жилой застройки (Ж-1);
- зона многофункциональной общественно-деловой застройки (ОД-1);
- зона озеленения (Р-1).

Для зон установлены соответствующие регламенты, учет которых необходим при размещении каждого конкретного объекта капитального строительства.

Виды разрешенного использования земельных участков устанавливаются в соответствии с классификатором видов разрешенного использования земельных участков, утвержденного Приказом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10 ноября 2020г. №П/0412 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков».

Параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства

Градостроительные регламенты территориальной зоны Ж-1- Зона среднеэтажной жилой застройки.

Таблица 1.1.1.

Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
Малоэтажная многоквартирная жилая застройка (2.1.1) *Данный вид разрешенного использования земельных участков не применяется в качестве основного в случае, если земельный участок расположен в границах 500 метров от береговой линии Черного и Азовского морей. Требуется получение разрешения на условно разрешенный вид использования зу. Применяются ограничения, установленные статьей 52 градостроительного регламента правил землепользования и застройки	- минимальная/максимальная площадь земельных участков –300/15 000 кв.м.; - максимальное количество этажей – не более 4 этажей; - максимальная высота объектов капитального строительства от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа (или конька кровли) - не более 15 м; - минимальные отступы от границ смежных земельных участков – 5 м., от фронтальной границы участка – 5 м. (за исключением линейных объектов); - максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%, за исключением линейных объектов; - минимальный процент озеленения - 10% от площади земельного участка, за исключением линейных объектов. На территории малоэтажной жилой застройки следует

	предусматривать 100-процентную обеспеченность местами для хранения и парковки легковых автомобилей, мотоциклов, мопедов.
Блокированная жилая Застройка (2.3) *Данный вид разрешенного использования земельных участков не применяется в качестве основного в случае, если земельный участок расположен в границах 500 метров от береговой линии Черного и Азовского морей. Требуется получение разрешения на условно разрешенный вид использования зу. Применяются ограничения, установленные статьей 52 градостроительного регламента правил землепользования и застройки	- минимальная/максимальная площадь приквартирного участка блокированного жилого дома на одну семью – 300*/2 500 кв.м; -максимальное количество этажей объектов капитального строительства – 3 этажа - максимальная высота объектов капитального строительства от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа (или конька кровли) - 12 м; - Минимальные отступы от границы смежного земельного участка до: - хозяйственных построек- 1 м; - хозяйственных построек для содержания животных (а также надворных туалетов) - 4 м; - Минимальный отступ строений от красной линии улиц не менее чем на - 5 м, от красной линии проездов не менее чем на 3 м, от границ смежных земельных участков не менее чем на 3 м, между смежными блоками, расположенными на смежных земельных участках – 0 м; - В отдельных случаях допускается размещение жилых домов усадебного типа по красной линии улиц в условиях сложившейся застройки; - Минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 12 м; - Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80%, (процент застройки подземной части не регламентируется); - Максимальное количество этажей для гаражей и подсобных сооружений (хозяйственных построек) - 1этаж. - Максимальная высота гаражей и подсобных сооружений (хозяйственных построек) от уровня земли до верха конька кровли)- 6 метров, высота помещения не менее 2.4 м.
* Для домов блокированной застройки, права на которые возникли до утверждения нормативов градостроительного проектирования Краснодарского края, минимальная площадь земельного участка может составлять 100 кв.м. Образование земельного участка с указанной площадью допускается только при наличии на образуемом земельном участке дома блокированной застройки.	
Среднеэтажная жилая застройка (2.5) *Данный вид разрешенного использования земельных участков не применяется в качестве основного в случае, если земельный участок расположен в границах 500 метров от береговой линии Черного и Азовского морей. Требуется получение разрешения на условно разрешенный вид использования зу. Применяются ограничения, установленные статьей 52 градостроительного регламента правил землепользования и застройки	- минимальная площадь земельных участков – 1000 кв.м.; - максимальная площадь земельных участков –не подлежат установлению; - максимальное количество этажей – не более 8 этажей (в том числе мансардный); - максимальная высота объектов капитального строительства от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа (или конька кровли) - не более 33 м; - минимальные отступы от границ смежных земельных участков – 5 м., от фронтальной границы участка – 5 м. (за исключением линейных объектов); - максимальный процент застройки в границах земельного участка – 40%, за исключением линейных объектов; - минимальный процент озеленения - 15% от площади земельного участка, за исключением линейных объектов.

Хранение автотранспорта (2.7.1)	- минимальная/максимальная площадь земельных участков – 11/15 000 кв.м.; - максимальное количество этажей для гаражей – 1 этаж. - максимальная высота гаражей от уровня земли до верха конька кровли - 6 метра, высота помещения не менее 2.4 м. - максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80% для отдельно стоящих гаражей. В остальных случаях не подлежат установлению; - минимальные отступы от границы смежного земельного участка - 1 м. В условиях тесной, или сложившейся застройки допускается при соблюдении технических регламентов и действующих норм размещение гаража по красной линии, при этом запрещается устройство распашных ворот. *Для размещения многоуровневой автомобильной стоянки в составе многоквартирного многоэтажного жилого комплекса установить параметры: -минимальная/максимальная площадь земельных участков- 11/50000кв.м.; -количество этажей-5, высота -20м; -минимальные отступы от границы смежного земельного участка-1 м, в остальных случаях- 5м., -минимальные отступы от фронтальной границы участка-5 м. -максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80%
Размещение гаражей для собственных нужд (2.7.2)	- минимальная/максимальная площадь земельных участков – 8/40 кв.м.; - максимальное количество этажей для гаражей – 1 этаж. - максимальная высота гаражей от уровня земли до верха конька кровли - 6 метра, высота помещения не менее 2.4 м. - максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80% для отдельно стоящих гаражей. В остальных случаях не подлежат установлению; - минимальные отступы от границы смежного земельного участка - 1 м. В условиях тесной, или сложившейся застройки допускается при соблюдении технических регламентов и действующих норм размещение гаража по красной линии, при этом запрещается устройство распашных ворот.
Коммунальное обслуживание (3.1)	- минимальная/максимальная площадь земельных участков – 8/10 000 кв.м.; - максимальное количество этажей – не более 3 этажей; - максимальная высота объектов капитального строительства от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа (или конька кровли) - не более 12 м; -минимальные отступы от границ смежных земельных участков – 5 м., от фронтальной границы участка – 5 м. (за исключением линейных объектов); - максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50%, за исключением линейных объектов; - минимальный процент озеленения - 10% от площади земельного участка, за исключением линейных объектов. Не распространяются на линейные объекты
Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг (3.1.2)	- минимальная/максимальная площадь земельных участков – 200/10 000 кв.м.; - максимальное количество этажей – не более 2 этажей; - максимальная высота объектов капитального строительства от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа (или конька кровли) - не более 22 м; -минимальные отступы от границ смежных земельных участков – 5 м., от фронтальной границы участка – 5 м. (за исключением линейных объектов);

	- максимальный процент застройки в границах земельного участка – 90% (процент застройки подземной части не регламентируется), за исключением линейных объектов; - Минимальный процент озеленения 10% от площади земельного участка, за исключением линейных объектов.
Социальное обслуживание (3.2)	- минимальная/максимальная площадь земельного участка–300/50 000 кв.м; - максимальное количество этажей – не более 3 этажей; - максимальная высота объектов капитального строительства от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа (или конька кровли) - не более 12 м; - минимальные отступы от границ смежных земельных участков – 5 м., от фронтальной границы участка – 5 м. (за исключением линейных объектов); - максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50%, за исключением линейных объектов; - минимальный процент озеленения - 10% от площади земельного участка, за исключением линейных объектов. Не распространяются на линейные объекты
Бытовое обслуживание (3.3)	- минимальная/максимальная площадь земельных участков – 200/10 000 кв.м.; - максимальное количество этажей – не более 3 этажей; - максимальная высота объектов капитального строительства от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа (или конька кровли) - не более 12 м; - минимальные отступы от границ смежных земельных участков – 5 м., от фронтальной границы участка – 5 м. (за исключением линейных объектов); - максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50%, за исключением линейных объектов; - минимальный процент озеленения - 10% от площади земельного участка, за исключением линейных объектов.
Дошкольное, начальное и среднее общее образование (3.5.1), Среднее и высшее профессиональное образование (3.5.2)	- минимальная/максимальная площадь земельного участка–300/50 000 кв. м; - минимальные отступы от границ участка - 10 м, от красной линии - 10 м, с учетом соблюдения требований технических регламентов, размещение зданий по красной линии допускается в условиях реконструкции сложившейся застройки при соответствующем обосновании и согласовании с уполномоченными органами местного самоуправления. -максимальное количество этажей зданий – 4 этажа; - максимальная высота объектов капитального строительства от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа (или конька кровли) - не более 18 м; - максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60% (процент застройки подземной части не регламентируется). -минимальный процент озеленения - 15% от площади земельного участка
Ветеринарное обслуживание (3.10)	- минимальная/максимальная площадь земельного участка–500/30 000 кв.м; - минимальные отступы от границ смежных земельных участков – 3 м., от фронтальной границы участка – 5 м.; - максимальное количество надземных этажей зданий – 1 этаж; - максимальная высота объектов капитального строительства от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа (или конька кровли) - не более 6 м; - максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60% (процент застройки подземной части не регламентируется). - минимальный процент озеленения - 15% от площади земельного участка.
Амбулаторное ветеринарное обслуживание (3.10.1)	- минимальная/максимальная площадь земельного участка– 400/5 000 кв. м; - для существующих объектов капитального строительства коммерческого и коммунально-бытового назначения, в том числе со
Общественное питание (4.6)	- минимальная/максимальная площадь земельного участка– 400/5 000 кв. м; - для существующих объектов капитального строительства коммерческого и коммунально-бытового назначения, в том числе со

	встроенно-пристроенными помещениями, зарегистрированных в органах федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии в соответствии с действующим законодательством, минимальная площадь земельного участка – 30 кв. м; - площадь земельного участка, применительно к видам разрешенного использования «Общественное питание», по решению органа местного самоуправления, может быть установлена меньше минимальной площади, предусмотренной градостроительным регламентом (в том числе для существующих земельных участков), при условии разработанной и утвержденной документации по планировке территории; - минимальные отступы от границ смежных земельных участков – 3 м, от фронтальной границы участка – 5 м, от территории общего пользования – 5 м (применяются также при размещении некапитальных (нестационарных) объектов); - максимальное количество этажей зданий – 3 этажа; - максимальная высота объектов капитального строительства от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа (или конька кровли) - не более 12 м; - максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60% (процент застройки подземной части не регламентируется). - минимальный процент озеленения - 10% от площади земельного участка.
Улично-дорожная сеть (12.0.1), Благоустройство территории (12.0.2)	Не подлежат установлению в соответствии с ч.4, ст.36 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Территориальная зона Ж-1 выделена для размещения многоквартирных домов этажность не выше восьми этажей, а также объектов социального и культурно - бытового обслуживания населения, иного назначения, необходимых для создания условий для развития зоны.

Параметры разрешенного использования земельного участка и объектов капитального строительства для рассматриваемых видов.

Таблица 1.1.2

№ п/п	Наименование ВРИ	Код ВРИ	Предельные размеры земельных участков (min/max кв. м)	Минимальный отступ строений от красной линии улиц (м)	Минимальный отступ от границы смежного земельного участка (м)	Максимальное количество этажей ОКС (этаж)	Максимальный процент застройки (%)	Минимальный процент озеленения (%)
Основные виды и параметры использования земельных участков и объектов капитального строительства								
1	Среднеэтажная жилая застройка	2.5	1000 кв.м / не подлежит установлению	5	5	Не более 8	40	15
2	Хранение автотранспорта	2.7.1	11/15000 *11/50000	- 5	1 1	1 5	80 80	- -
*Для размещения многоуровневой автомобильной стоянки в составе многоквартирного жилого комплекса								
3	Коммунальное обслуживание	3.1	8/110000	5	5	3	50	10
4	Дошкольное, начальное и среднее общее образование	3.5.1	300/50000	10	10	4	60	15

5	Улично- дорожная сеть	12.0.1	Не подлежат установлению в соответствии с ч. 4, ст.36 ГК РФ					
6	Благоустройство территории	12.0.2	Не подлежат установлению в соответствии с ч. 4, ст.36 ГК РФ					
Условно разрешенные виды и параметры использования земельных участков и объектов капитального строительства								
7	Предпринимате льство	4.0	300/10000	5	3	3	60	15
8	Рынки	4.3	1500/50000	5	3	3	60	10
9	Магазины	4.4	500/10000	5	3	3	60	10
10	Гостиничное обслуживание	4.7	500/10000	5	3	3	60	10
11	Объекты дорожного сервиса	4.9.1	500/10000	5	3	2	60	15

**Градостроительные регламенты территориальной зоны
ОД-1- Зона многофункциональной общественно-деловой застройки.**

Таблица 1.2.1

Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
Хранение автотранспорта (2.7.1)	- минимальная/максимальная площадь земельных участков – 11/15 000 кв.м.; -максимальное количество этажей для гаражей – 1 этаж. -максимальная высота гаражей от уровня земли до верха конька кровли – 6 метров, высота помещения не менее 2.4 м. - максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80%, в остальных случаях не подлежат установлению (процент застройки подземной части не регламентируется); -минимальные отступы от границы смежного земельного участка – 1 м для отдельно стоящих гаражей, в остальных случаях не подлежат установлению; В условиях тесной, или сложившейся застройки допускается при соблюдении технических регламентов и действующих норм размещение гаража по красной линии, при этом запрещается устройство распашных ворот.
Коммунальное обслуживание (3.1)	- минимальная/максимальная площадь земельных участков – 8/10 000 кв.м.; - максимальное количество этажей – не более 3 этажей; - максимальная высота объектов капитального строительства от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа (или конька кровли) - не более 12 м; -минимальные отступы от границ смежных земельных участков – 5 м., от фронтальной границы участка – 5 м. (за исключением линейных объектов); - максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50%, за исключением линейных объектов; Минимальный процент озеленения 10% от площади земельного участка, за исключением линейных объектов. Не распространяются на линейные объекты
Социальное обслуживание (3.2)	- минимальная/максимальная площадь земельного участка – 300/50 000 кв. м; -максимальное количество этажей зданий – 3 этажа; - максимальная высота объектов капитального строительства от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа (или конька кровли) - не более 12 м;

	-минимальные отступы от границ смежных земельных участков – 5 м, от фронтальной границы участка – 5 м, за исключением линейных объектов; - максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50%; - минимальный процент озеленения - 15% от площади земельного участка.
Бытовое обслуживание (3.3)	- минимальная/максимальная площадь земельного участка–200/10 000 кв.м.; - для существующих объектов капитального строительства коммерческого и коммунально-бытового назначения, в том числе со встроенно-пристроенными помещениями, зарегистрированных в органах федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии в соответствии с действующим законодательством, минимальная площадь земельного участка – 30 кв. м; - площадь земельного участка, применительно к видам разрешенного использования «Бытовое обслуживание», по решению органа местного самоуправления, может быть установлена меньше минимальной площади, предусмотренной градостроительным регламентом (в том числе для существующих земельных участков), при условии разработанной и утвержденной документации по планировке территории; - минимальные отступы от границ смежных земельных участков – 3 м, от фронтальной границы участка – 5 м, от территории общего пользования – 5 м (применяются также при размещении некапитальных (нестационарных) объектов); - максимальное количество этажей зданий – 3 этажа; - максимальная высота объектов капитального строительства от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа (или конька кровли) - не более 12 м; - максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50 %. - минимальный процент озеленения - 10% от площади земельного участка.
Образование и просвещение (3.5)	-минимальная/максимальная площадь земельного участка– 300/10 000 кв. м; -минимальные отступы от границ участка - 10 м, от красной линии - 10 м, с учетом соблюдения требований технических регламентов, размещение зданий по красной линии допускается в условиях реконструкции сложившейся застройки при соответствующем обосновании и согласовании с уполномоченными органами местного самоуправления. -максимальное количество этажей зданий – 4 этажа; - максимальная высота объектов капитального строительства от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа (или конька кровли) - не более 18 м; - максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60% (процент застройки подземной части не регламентируется). -минимальный процент озеленения - 15% от площади
Культурное развитие (3.6)	- минимальная/максимальная площадь земельного участка– 500/10 000 кв.м; -минимальные отступы от границ смежных земельных участков – 5 м, от фронтальной границы участка – 5 м; - максимальное количество надземных этажей зданий – 5 этажей; - максимальная высота объектов капитального строительства от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа (или конька кровли) - не более 18 м; - максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%. - минимальный процент озеленения - 15% от площади земельного участка.
Религиозное использование (3.7)	- минимальная/максимальная площадь земельного участка–300/50 000 кв. м;

	-минимальные отступы от границ смежных земельных участков – 3 м, от фронтальной границы участка – 5 м.; - максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 50 м.; - максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60% (процент застройки подземной части не регламентируется); - минимальный процент озеленения - 15% от площади земельного участка.
Общественное управление (3.8)	- минимальная/максимальная площадь земельного участка–300/10 000 кв. м; - минимальные отступы от границ смежных земельных участков – 5 м., от фронтальной границы участка – 5 м.; - максимальное количество надземных этажей зданий – 5 этажей; - максимальная высота объектов капитального строительства от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа (или конька кровли) - не более 20 м; - максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%. - минимальный процент озеленения - 15% от площади земельного участка.
Предпринимательство (4.0)	- минимальная/максимальная площадь земельного участка–300/10 000 кв. м; - минимальные отступы от границ смежных земельных участков – 5 м., от фронтальной границы участка – 5 м.; - максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа; -максимальная высота объектов капитального строительства от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа (или конька кровли) - не более 15 м; - максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%. - минимальный процент озеленения - 15% от площади земельного участка.
Деловое управление (4.1)	- минимальная/максимальная площадь земельного участка–500/10 000 кв. м; - минимальные отступы от границ смежных земельных участков – 3 м., от фронтальной границы участка – 3 м.; - максимальное количество надземных этажей зданий –3 этажа; - максимальная высота объектов капитального строительства от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа (или конька кровли) - не более 12 м; - максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60% (процент застройки подземной части не регламентируется); - минимальный процент озеленения - 15% от площади земельного участка.
Рынки (4.3)	- минимальная/максимальная площадь земельного участка – 1500/50 000 кв.м; - максимальное количество этажей зданий – 3 этажа; - максимальная высота объектов капитального строительства от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа (или конька кровли) - не более 12 м; - минимальные отступы от границ смежных земельных участков – 5 м, от фронтальной границы участка – 5 м, за исключением линейных объектов; - максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%; - минимальный процент озеленения - 10% от площади земельного участка.
Магазин (4.4)	- минимальная/максимальная площадь земельного участка– 500 /10 000 кв. м; - для существующих объектов капитального строительства коммерческого и коммунально-бытового назначения, в том числе со встроенно-пристроенными помещениями, зарегистрированных в органах федеральной службы государственной регистрации, кадастра и

	картографии в соответствии с действующим законодательством, минимальная площадь земельного участка – 30 кв. м; - площадь земельного участка, применительно к видам разрешенного использования «Магазины», по решению органа местного самоуправления, может быть установлена меньше минимальной площади, предусмотренной градостроительным регламентом (в том числе для существующих земельных участков), при условии разработанной и утвержденной документации по планировке территории; - минимальные отступы от границ смежных земельных участков – 3 м, от фронтальной границы участка – 5 м, от территории общего пользования – 5 м (применяются также при размещении некапитальных (нестационарных) объектов); - максимальное количество этажей зданий – 5 этажей; - максимальная высота объектов капитального строительства от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа (или конька кровли) - не более 18 м; - максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60 %. - минимальный процент озеленения - 10% от площади земельного участка.
Банковская и страховая деятельность (4.5)	- минимальная/максимальная площадь земельного участка – 300/10 000 кв. м; - максимальное количество этажей зданий – 3 этажа; - максимальная высота объектов капитального строительства от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа (или конька кровли) - не более 12 м; - минимальные отступы от границ смежных земельных участков – 5 м, от фронтальной границы участка – 5 м, за исключением линейных объектов; - максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%; - минимальный процент озеленения - 15% от площади земельного участка.
Общественное питание (4.6)	- минимальная/максимальная площадь земельного участка – 400/10 000 кв. м; - для существующих объектов капитального строительства коммерческого и коммунально-бытового назначения, в том числе со встроенно-пристроенными помещениями, зарегистрированных в органах федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии в соответствии с действующим законодательством, минимальная площадь земельного участка – 30 кв. м; - площадь земельного участка, применительно к видам разрешенного использования «Общественное питание», по решению органа местного самоуправления, может быть установлена меньше минимальной площади, предусмотренной градостроительным регламентом (в том числе для существующих земельных участков), при условии разработанной и утвержденной документации по планировке территории; - минимальные отступы от границ смежных земельных участков – 3 м, от фронтальной границы участка – 5 м, от территории общего пользования – 5 м (применяются также при размещении некапитальных (нестационарных) объектов); - максимальное количество этажей зданий – 3 этажа; - максимальная высота объектов капитального строительства от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа (или конька кровли) - не более 15 м; - максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60 %. - минимальный процент озеленения - 10% от площади земельного участка.

Гостиничное обслуживание (4.7)	- минимальная/максимальная площадь земельного участка – 500 /10 000 кв. м; - минимальные отступы от границ смежных земельных участков – 5 м., от фронтальной границы участка – 5 м.; -максимальное количество этажей зданий – 5 этажей - максимальная высота объектов капитального строительства от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа (или конька кровли) - не более 20 м; - минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 12 м; - максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60 %. - озеленение территории – не менее 15% от площади земельного участка.
Развлечения (4.8)	- минимальная/максимальная площадь земельного участка – 5 000 /50 000 кв.м; - минимальные отступы от границ смежных земельных участков – 5 м., от фронтальной границы участка – 5 м.; -максимальное количество этажей зданий – 3 этажа; -максимальная высота объектов капитального строительства от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа (или конька кровли) - не более 20 м; - минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 12м; - максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60 %. - озеленение территории – не менее 15% от площади земельного участка.
Спорт (5.1)	- минимальная/максимальная площадь земельного участка – 500/50 000 кв. м; - минимальные отступы от границ смежных земельных участков – 5 м, от фронтальной границы участка – 5 м; - максимальное количество этажей зданий – 3 этажа; -максимальная высота объектов капитального строительства от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа (или конька кровли) - не более 25 м; - максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%. - минимальный процент озеленения - 15 % от площади земельного участка.
Автомобильный транспорт (7.2)	- минимальная/максимальная площадь земельного участка – 100/200 000 кв. м; - минимальные отступы от границ смежных земельных участков – 5 м, от фронтальной границы участка – 5 м; - максимальное количество этажей зданий – 3 этажа; -максимальная высота объектов капитального строительства от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа (или конька кровли) - не более 20 м; - максимальный процент застройки в границах земельного участка – 70%. - минимальный процент озеленения - 10 % от площади земельного участка.

Территориальная зона ОД - 1 предназначена для размещения объектов здравоохранения, культуры, торговли, общественного питания, социального и культурно- бытового обслуживания, предпринимательской деятельности, а также учреждений среднего профессионального и высшего образования, административных, научно-исследовательских, учреждений, культовых объектов, центров деловой, финансовой и общественной активности, стоянок автомобильного транспорта и иных зданий и сооружений общегородского и областного значения. Развитие, реконструкция зоны осуществляются на основании проекта планировки и действующего законодательства.

Параметры разрешенного использования земельного участка и объектов капитального строительства для рассматриваемых видов.

Таблица 1.2.2

№ п/п	Наименование ВРИ	Код ВРИ	Предельные размеры земельных участков (min/max кв. м)	Минимальный отступ строений от красной линии улиц (м)	Минимальный отступ от границы смежного земельного участка (м)	Максимальное количество этажей ОКС (этаж)	Максимальный процент застройки (%)	Минимальный процент озеленения (%)
Основные виды и параметры использования земельных участков и объектов капитального строительства								
1	Образование и просвещение	3.5	300/10000	10	10	4	60	15
Вспомогательные виды разрешенного использования объектов капитального строительства								
2	Улично-дорожная сеть	12.0.1	Регламенты не установлены в соответствии с ч. 4, ст. 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации.					

**Градостроительные регламенты территориальной зоны
Р-1- Зона озеленения**

Таблица 1.3.1

Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
Культурное развитие (3.6)	- минимальная/максимальная площадь земельного участка – 500/10 000 кв. м; - минимальные отступы от границ смежных земельных участков – 5 м, от фронтальной границы участка – 5 м; - максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа; - максимальная высота объектов капитального строительства от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа (или конька кровли) - не более 18 м; - максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50%. - минимальный процент озеленения - 15% от площади земельного участка.
Парки культуры и отдыха (3.6.2)	Регламенты не распространяются.
Обеспечение занятий спортом в помещениях (5.1.2)	- минимальная/максимальная площадь земельного участка – 500/10 000 кв. м; - минимальные отступы от границ смежных земельных участков – 5 м, от фронтальной границы участка – 5 м; - максимальное количество этажей зданий – 3 этажа; - максимальная высота объектов капитального строительства от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа (или конька кровли) - не более 25 м; - максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%. - минимальный процент озеленения - 15 % от площади земельного участка.
Площадки для занятий спортом (5.1.3)	
Оборудованные площадки для занятий спортом (5.1.4)	
Общее пользование водными объектами (11.1)	Регламенты не распространяются.
Земельные участки (территории) общего пользования (12.0)	

Параметры разрешенного использования земельного участка и объектов капитального строительства для рассматриваемых видов.

Таблица 1.3.2

№ п/п	Наименование ВРИ	Код ВРИ	Предельные размеры земельных участков (min/max кв. м)	Минимальный отступ строений от красной линии улиц (м)	Минимальный отступ от границы смежного земельного участка (м)	Максимальное количество этажей ОКС (этаж)	Максимальный процент застройки (%)	Минимальный процент озеленения (%)
Основные виды и параметры использования земельных участков и объектов капитального строительства								
1	Культурное развитие	3.6	500/10000	5	5	3	50	15
2	Парки культуры и отдыха	3.6.2	Регламенты не распространяются.					
3	Общее пользование водными объектами	11.1	Регламенты не распространяются.					
4	Земельные участки (территории) общего пользования	12.0	Регламенты не распространяются.					
Вспомогательные виды и параметры разрешенного использования объектов капитального строительства								
5	Коммунальное обслуживание	3.1	Согласно основного вида разрешенного использования земельного участка					

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 для хранения автотранспорта (паркинг);
- зона планируемого размещения открытых стоянок транспортных средств;
- зона планируемого размещения улично-дорожной сети.

Архитектурно-планировочная структура территории микрорайона учитывает размещение существующей застройки, расположенной в юго-западной части проекта планировки, а также увязывает существующие и проектируемые планировочные элементы г. Темрюк и п. Октябрьский в единое целое.

Планировочные решения территории микрорайона базируются на следующих принципах:

- связность и комфорт перемещений;
- формирование локальных центров городской активности и общественных пространств;
- соответствие жилья потребностям жителей;
- использование современных строительных и отделочных материалов;
- коллективные пространства;
- формирование озелененных территорий;
- использование кустарников и деревьев в качестве ветро-, шумо-, солнцезащиты.

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

1.2.1. Характеристика мероприятий по жилищному строительству

В микрорайоне планируется 4, 6, 8-ми этажная многоквартирная застройка, формирующая элементы планировочной структуры, консолидирующиеся с прилегающей застройкой.

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

Размещение жилых помещений в цокольных и подвальных этажах, а также размещение в жилых зданиях объектов общественного назначения, оказывающих вредное воздействие на человека, не допускается. Помещения общественного назначения, встроенные в жилые здания, должны иметь входы, изолированные от жилой части здания. При размещении в жилом здании помещений общественного назначения, инженерного оборудования и коммуникаций следует обеспечивать соблюдение гигиенических нормативов, в том числе по шумозащищенности жилых помещений.

Расстояния между жилыми зданиями, жилыми и общественными принято на основе расчетов инсоляции и освещенности в соответствии с требованиями, приведенными в разделе 14, нормами освещенности, приведенными в СП 52.13330, а также в соответствии с противопожарными требованиями, приведенными в разделе 15.

Размещение и ориентация жилых зданий обеспечивает продолжительность инсоляции помещений и территорий в соответствии с СанПиНом 2.2.1/2.1.1.1076. Нормируемая продолжительность непрерывной инсоляции для помещений жилых зданий устанавливается для южной зоны (южнее 48° с.ш.) - не менее 1,5 ч в день с 22 февраля по 22 октября.

При этом расстояния (бытовые разрывы) между длинными сторонами секционных жилых зданий высотой 4 этажа и выше - не менее 20 м, между длинными сторонами и торцами этих же зданий с окнами из жилых комнат - не менее 10 м. В условиях реконструкции и в других особых градостроительных условиях указанные расстояния могут быть сокращены при соблюдении норм инсоляции и освещенности и противопожарных требований, а также обеспечении непросматриваемости жилых помещений (комнат и кухонь) из окна в окно.

Плотность застройки территории

Основными показателями плотности застройки являются:

- Процент застройки в границах земельного участка – отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка, при определении которого для целей настоящих РНГП площадь подземной части застройки и площадь стилобата до двух этажей не учитывается;

- Коэффициент плотности жилой застройки – максимальное отношение суммарной площади квартир в многоквартирных домах, которую разрешается построить на земельном участке, к площади земельного участка.

Суммарная поэтажная площадь здания – сумма площадей всех наземных этажей зданий в габаритах наружных стен, включая технический, мансардный, а также цокольный этаж, если верх его перекрытия находится выше средней планировочной отметки земли не менее чем на 2 м, в которую также включается площадь антресолей, галерей, зрительных балконов и других залов, веранд, балконов летних помещений, наружных застекленных галерей, а также переходов в другие здания, применяемая для расчета плотности застройки функциональных зон.

Определение процента застройки

Таблица 2

	Зона планируемого размещения ОКС	Площадь застройки и, кв. м.	Площадь земельного участка, кв. м.	Процент застройки в границах квартала, %
Квартал 1				
1	Среднеэтажная жилая застройка	5007,6	17849	28,1
Квартал 2				
2	Среднеэтажная жилая застройка	5125,05	17151	29,9
Квартал 3				
3	Среднеэтажная жилая застройка	5125,05	17114	29,9
Квартал 4				
4	Среднеэтажная жилая застройка	5125,05	17073	30
Квартал 5				
5	Среднеэтажная жилая застройка	3709,8	17703	21
6	Земельные участки (территории) общего пользования	-	1161	-
Квартал 6				
7	Образование и просвещение	5750	31418	18,3
8	Коммунальное обслуживание	200	7776	2,6
9	Хранение автотранспорта	7600	21307	35,7
10	Стоянка транспортных средств	-	10291	-
11	Парки культуры и отдыха	-	10487	-
Квартал 7				
12	Предпринимательство	4700	9031	52,0
13	Рынки	320	3131	10,2
14	Магазины	1954	7106	27,5
15	Гостиничное обслуживание	3435	19285	17,8
16	Внешкольное образование	1503	6515	23,1
17	Спорт	1503	12571	12,0

18	Парки культуры и отдыха	-	3672	-
19	Благоустройство территорий	-	21051	-
Квартал 8				
20	Среднеэтажная жилая застройка	4165,2	13927	29,9
Квартал 9				
21	Среднеэтажная жилая застройка	4165,2	13675	30,5
Квартал 10				
22	Среднеэтажная жилая застройка	2082,6	6394	32,6
23	Образование и просвещение	3226	16153	19,5
24	Коммунальное обслуживание	190	5006	3,8
25	Парки культуры и отдыха	1049	28431	3,7

Определение коэффициента плотности жилой застройки для зоны застройки среднеэтажными жилыми домами

Коэффициент плотности жилой застройки- максимальное отношение суммарной площади квартир в многоквартирных домах, площади блокированных и индивидуальных жилых домов, которую разрешается построить на земельном участке, а при комплексном развитии территории на земельных участках, с учетом уже существующих объектов капитального строительства, к площади земельного участка.

В соответствии с нормативными показателями плотности застройки жилых зон, в соответствии с нормативами градостроительного проектирования Краснодарского края, для зоны застройки среднеэтажными жилыми домами предельный коэффициент плотности жилой застройки равен 0,7.

Определение коэффициента плотности жилой застройки в границах земельного участка с кадастровым номером 23:30:1201005:456, площадью 329 002 кв.м:

163 150 кв.м / 329 002 кв.м = 0,5, где:

- 163 150 кв.м - суммарная величина площади квартир жилого фонда;
- 329 002 кв.м - площадь земельного участка, расположенного в зоне среднеэтажной жилой застройки.

В соответствии с нормативами градостроительного проектирования Краснодарского края, для зоны застройки среднеэтажными жилыми домами (Ж-1) предельный коэффициент плотности жилой застройки равен 0,7. Для земельного участка 23:30:1201005:456 предельный коэффициент плотности жилой застройки ниже нормативного.

Численность населения

Расчёт численности населения осуществляется в границах подготовки. Согласно нормативов градостроительного проектирования Краснодарского края п. 3.3.2, расчетное количество жителей при застройке многоквартирными домами рассчитывается по формуле:

$P/22$, где P - площадь квартир без учета балконов, лоджий, террас.

Площадь квартир в среднеэтажных многоквартирных домах, планируемых к размещению, представлена в таблице 3.

Таблица 3

№ квартала	Количество б/с, шт	Площадь квартир, кв.м,	Численность населения, чел.
1	4	25370	1153
2	4	21370	971
3	4	21370	971
4	4	21370	971
5	3	20720	942
8	4	20780	945
9	4	20780	945
10	2	11390	518
Всего:		163 150	7416

Расчёт численности населения в среднеэтажных многоквартирных домах, планируемых к размещению:

$$163\ 150\text{кв.м.}/22 = 7416 \text{ человек.}$$

Расчет плотности населения

Расчет плотности населения в границах подготовки документации по планировке территории (площадь территории принятой для расчета населения составляет 54,98га).

$$7416 \text{ чел.} / 54,98\text{га} = 135 \text{ чел./га. где:}$$

- 7416 чел – расчётная численность населения в границах подготовки документации по планировке территории;
- 54,98 га – территория в границах подготовки документации по планировке территории.

1.2.2. Характеристики объектов капитального строительства жилого, социального, общественно-делового и иного назначения

Проектом предусматривается размещение объектов капитального строительства:

- объекты дошкольного, начального, средне общего образования: ДОУ (2 объекта: ДОУ на 240 мест и ДОУ на 160мест); СОШ (на 1100 учащихся);
- объект внешкольного образования: Детский досуговый центр;
- объекты физкультуры и спорта: ФОК, спортивные площадки;
- объект здравоохранения (Поликлиника во встроенных помещениях многоквартирного жилого дома);
- объекты общественно делового и коммерческого назначения (аквапарк, спрейпарк, ТРЦ, рынок, СПА отель, мотель;
- объекты обслуживания (во встроенных помещениях): магазины, административные и офисные помещения, почта, пункт охраны, почта.
- объекты коммунального обслуживания: котельные, водозаборы.
- объекты хранения автотранспорта: многоуровневый паркинг.

Характеристики объектов жилого назначения

Таблица 4

№ квартала	Б/С (литера на плане чертежа)	Площадь застройки, кв.м.	Площадь квартир, кв.м.	Площадь встроенных помещений, кв.м.	Кол-во наземных этажей, шт
1	Среднеэтажный многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями (литера 1)	1263,6	6240	1000	8
	Среднеэтажный многоквартирный жилой дом (литера 2)	1263,6	7240	-	8
	Среднеэтажный многоквартирный жилой дом (литера 2)	1263,6	7240	-	8
	Среднеэтажный многоквартирный жилой дом (литера 4)	1216,8	4650	-	6
2	Среднеэтажный многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями (литера 1)	1263,6	6240	1000	8
	Среднеэтажный многоквартирный жилой дом (литера 2)	1263,6	7240	-	8
	Многоквартирный жилой дом (литера 4)	1216,8	4650	-	6
	Среднеэтажный многоквартирный жилой дом (литера 5)	1318,05	3240	-	4
3	Среднеэтажный многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями (литера 1)	1263,6	6240	1000	8
	Среднеэтажный многоквартирный жилой дом (литера 2)	1263,6	7240	-	8
	Среднеэтажный многоквартирный	1216,8	4650	-	6

	жилой дом (литера 4)				
	Среднеэтажный многоквартирный жилой дом (литера 5)	1318,05	3240	-	4
4	Среднеэтажный многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями (литера 1)	1263,6	6240	1000	8
	Среднеэтажный многоквартирный жилой дом (литера 2)	1263,6	7240	-	8
	Среднеэтажный многоквартирный жилой дом (литера 4)	1216,8	4650	-	6
	Среднеэтажный многоквартирный жилой дом (литера 5)	1318,05	3240	-	4
	Среднеэтажный многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями (литера 1)	1263,6	6240	1000	8
6	Среднеэтажный многоквартирный жилой дом (литера 2)	1263,6	7240	-	8
	Среднеэтажный многоквартирный жилой дом (литера 2)	1263,6	7240	-	8
	Среднеэтажный многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями (литера 1)	1263,6	6240	1000	8
8	Среднеэтажный многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями (литера 1)	1263,6	6240	1000	8
	Среднеэтажный многоквартирный жилой дом (литера 3)	819	4150	-	8
	Среднеэтажный многоквартирный жилой дом (литера 3)	819	4150	-	8
	Среднеэтажный многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями (литера 1)	1263,6	6240	1000	8
9	Среднеэтажный многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями (литера 1)	1263,6	6240	1000	8
	Среднеэтажный многоквартирный жилой дом (литера 3)	819	4150	-	8
	Среднеэтажный многоквартирный жилой дом (литера 3)	819	4150	-	8
	Среднеэтажный многоквартирный жилой дом (литера 3)	819	4150	-	8
10	Среднеэтажный многоквартирный жилой дом (литера 2)	1263,6	7240	-	8
	Среднеэтажный многоквартирный жилой дом (литера 3)	819	4150	-	8
Всего:		163150	9000		

Характеристики объектов обслуживания и коммерческого назначения

Таблица 5

№ п/п	Наименование объекта	Площадь застройки, кв.м	Общая площадь, кв.м	Этажность
1	Детский досуговый центр (учреждение культуры клубного типа) (№9 по экспликации графич. части)	1503	1800	2
2	Физкультурно-оздоровительный комплекс (№10 по экспликации графич. части)	1503	1800	2
3	Торгово-развлекательный центр (№12 по экспликации графич. части)	1954	2800	2
4	Фермерский рынок (№13 по экспликации графич. части)	320	320	1

5	Аквапарк, спрей парк (№14, №15 по экспликации графич. части)	4700	12000	1
6	Амфитеатр (№16 по экспликации графич. части)	1049	730	1
7	СПА отель (№17 по экспликации графич. части)	2116	8000	5
8	Открытый бассейн в составе СПА отеля (№18 по экспликации графич. части)	250	250	-
9	Мотель с магазином и автомойкой (№19 по экспликации графич. части)	1400	2700	2
10	Многоуровневый паркинг (№20 по экспликации графич. части)	7465	14600	2
11	Котельная (№21 по экспликации графич. части)	170	160	1

Характеристика объектов среднеэтажной жилой застройки - предельное количество надземных этажей не более 8 этажей (в том числе мансардный); максимальная высота объектов капитального строительства от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа (или конька кровли) - не более 33 м; минимальные отступы от границ смежных земельных участков - 5 м, от фронтальной границы участка – 5 м; максимальный процент застройки в границах земельного участка – 40%; минимальный процент озеленения - 15% от площади земельного участка; предельный коэффициент плотности застройки - 0,7. Процент застройки подземной части не регламентируется.

Характеристика объектов социального назначения будет определена на следующей стадии проектирования, в соответствии с предельными параметрами разрешенного строительства, для каждого вида разрешенного использования земельного участка.

Расчетный показатель минимального уровня обеспеченности многоквартирных жилых домов площадками придомовой территории следует определять по таблице 18 нормативов градостроительного проектирования Краснодарского края. Благоустройство придомовой территории в части создания спортивно-игровой зоны принять согласно требованиям приказа Департамента по архитектуре и градостроительству Краснодарского края №78 от 16.04.2015г.

Обеспеченность многоквартирных жилых домов придомовыми площадками

Таблица 6

Элементы придомовой территории	Расчетная единица	Нормативная площадь площадки на расчетную единицу, кв.м,	Требуемая площадь, кв.м.
Площадки для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста	100 м2 площади квартир	2,5	4078
Площадки для отдыха взрослого населения	100 м2 площади квартир	0,4	653
Площадки для занятий физкультурой и спортом	100 м2 площади квартир	7,5	12236

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:

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

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

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;

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

Количество детей одного возраста 0 – 6 лет

Таблица 7

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 x 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:

$$P_{\text{оош}} = \frac{((K_7 + K_8 + K_9 + K_{10} + K_{11} + K_{12} + K_{13} + K_{14} + K_{15}) + ((K_{16} + K_{17}) \times 0,75)) \times 1000}{N}$$

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

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

N – общее количество населения Темрюкского муниципального района;

Pоош – расчетное количество мест в объектах среднего школьного образования, мест на 1 тыс. чел.

Количество детей одного возраста 7-17 лет

Таблица 8

Возраст детей, (Kп)	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 (Kп) 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).

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

Количество детей одного возраста 5-18 лет

Таблица 9

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 1800 кв.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 1000м.

- **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 x 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 x 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- 8,1км.; 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 x 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 x 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 x 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:

$7416 \text{ чел.} \times 16 \text{ кв.м} = 118656 \text{ кв.м. (4,45 га)}$, где:

7416 – количество жителей в границах проектируемой территории;

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

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

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

1.2.3 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 2,5м/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 10

№ п/п	Объекты капитального строительства	Водоснабже-ние, куб.м./сут.	Водоотведение, куб.м./сут.	Электропотребле-ние, 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 11

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 12

№ 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 единовременной высадки	17
			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 13

№ 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	1800 кв.м	50 кв.м общ. площади	36
3	Спортивные площадки	1830 кв.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.	8000 кв.м	250 кв.м общ. площади для объектов площадью больше 10000 кв.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 3000 кв.м.	18
	-магазин	200 кв.м	40 кв. 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:

$MM = PopOMCY \times k1 - MMstr \times k2 - НИЖС$, где:

$PopOMCY$ - 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;

$MMstr$ - 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.

$<*>$ 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 400метров.

Расчет потребности парковочных мест для жилого фонда микрорайона:

- для постоянного хранения личных автомобилей: $7416 \times 0,308 - 0 \times 0,8 = 2284$ машино-мест;

-гостевые автостоянки автомобилей): $162150/600 = 272$ машино-места;

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

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

- 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.

При комплексном развитии территории допускается сокращать расчетное количество парковочных мест, но не более чем на 50 %, в случаях развития и строительства выделенных линий городского электротранспорта (трамвайных и (или) троллейбусных линий на выделенных полосах) или выделенных полос для проезда автобусов.

Основные технико-экономические показатели проекта

Таблица 14

№ п.п	Наименование	Единица измерения	Фактические показатели
1	2	3	4
1. Территория			
	Площадь территории в границах подготовки документации по планировке территории, в т.ч.	га.	54,98
1.1	-среднеэтажная жилая застройка	га	12,07
1.2	-территория детских дошкольных учреждений	га	1,75
1.3	-территория общеобразовательных учреждений	га	3,14
1.4	- территория детского досугового центра	га	0,65
1.5	-территория объектов физкультуры и массового спорта	га	1,26
1.6	-территории объектов торговли	га	1,02
1.7	-территории объектов предпринимательства (аквапарк)	га	0,9
1.8	-территории объектов коммунального обслуживания	га	2,49
1.9	-территории объектов гостиничного сервиса	га	1,30
1.10	-территории объектов придорожного сервиса	га	0,63
1.11	-территории объектов хранения автотранспорта и придорожных стоянок (парковок) транспортных средств	га	4,13
1.12	-территории для размещения мест массового отдыха населения (парки, бульвары)	га	6,36
1.13	Территории улично-дорожной сети, в т.ч.	га	19,41
	- зеленые насаждения общего пользования	га	8,91
	- улицы, проезды, парковки	га	10,5
2. Население			
2.1	Проектная численность населения в границах подготовки документации по планировке территории	человек	7416
2.2	Плотность населения	чел./га.	130
3. Жилищный фонд			
3.1	Общая площадь жилья	кв.м	163150
3.2	Общий объем жилого фонда, в т.ч.	кол-во домов	29
	4-х этажные многоквартирные дома	кол-во домов	3
	6-ти этажные многоквартирные дома	кол-во домов	4
	8-ми этажные многоквартирные дома	кол-во домов	22
3.3	Плотность жилой застройки	жил.пл./пл.зу	0,5
3.4	Жилищная обеспеченность	кв.м	22
4. Социальная инфраструктура			
4.1	Детское дошкольное учреждение	мест	400
4.2	Общеобразовательное учреждение	мест	1100
4.3	Детский досуговый центр	объект	1
	Поликлиники	пос. в смену	240
4.2	Объекты физкультуры и массового спорта, в т.ч.		
	-плоскостные спортивные сооружения, в т.ч.	кв.м	4640
	-спортивные площадки	кв.м	1830
	- школьный стадион	кв.м	2810
	-спортивные залы	кв.м	920

	- объекты городской рекреационной инфраструктуры (площадки с тренажёрами)	кв.м	800
4.3	Объекты торговли, в т.ч.	кв.м	3620
	-торговый центр	кв.м	2000
	-магазины во встроенных помещениях	кв.м	1620
4.4	Рынок	объект	1
4.5	Аквапарк	объект	1
4.6	Спрей парк	объект	1
4.7	Амфитеатр	объект	1
4.8	СПА отель	объект	1
4.9	Открытый бассейн	объект	1
4.10	Мотель с магазином и автомойкой на 4 поста	объект	1
4.11	Многоуровневый паркинг	объект	1
5.Придомовые площадки			
5.1	Планируемые придомовые площадки, в.т.ч.	кв.м	16970
	-для детей дошкольного и младшего школьного возраста	кв.м	4080
	-для отдыха взрослого населения	кв.м	653
	-для занятий физкультуры и спортом	кв.м	12237
6. Парковки			
6.1	Парковочные места для жилого фонда, в т.ч.	м/мест	2556
	- гостевые парковки	м/мест	272
	-для постоянного хранения	м/мест	2284
6.2	Парковочные места для встроенных помещений	м/мест	203
6.3	Парковочные места для объектов образования	м/мест	59
6.4	Парковочные места для общественного центра	м/мест	640
7.Транспортная инфраструктура			
7.1	Протяженность улично-дорожной сети, в.ч.	км	6,47
	-улицы районного значения (пешеходно-транспортная)	км	3,5
	-улицы местного значения: улицы в жилой застройке	км	2,97
7.2	Велодорожки	км	7,6
7.3	Плотность УДС	км/кв.км	11,7
7.4	Плотность велодорожек	км/кв.км	13,8
8. Инженерное оборудование			
8.1	Водоснабжение	тыс.куб.м./сут.	Уточняется при проектировании
8.2.	Водоотведение	тыс.куб.м./сут	Уточняется при проектировании
8.3	Расход газа	млн.куб.м./год	Уточняется при проектировании
8.4	Электропотребление	кВт/год	Уточняется при проектировании

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 полигон ТБО.

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

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.

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 15

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.

3. Красные линии

Красные линии - линии, которые обозначают границы территорий общего пользования и подлежат установлению, изменению или отмене в документации по планировке территории. Красные линии разрабатываются и утверждаются на стадии проекта планировки территории в соответствии с нормативными требованиями Градостроительного кодекса РФ, СП 42.13330.2016 «Градостроительство, планировка и застройка городских и сельских поселений», РДС 30-201-98 «Инструкция о порядке проектирования и установления красных линий в городах и других поселениях Российской Федерации».

Ведомость координат поворотных точек устанавливаемых красных линий

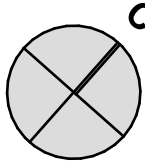
Таблица 16

Имя кон- тура	№ точки	Координата X	Координата Y
КЛ:01			
	1	502 609,98	1 249 174,82
	2	502 688,21	1 249 246,13
	3	502 571,44	1 249 375,17
	4	502 498,00	1 249 308,69
	1	502 609,98	1 249 174,82
КЛ:02			
	5	502 482,65	1 249 327,05
	6	502 555,33	1 249 392,96
	7	502 458,98	1 249 499,42
	8	502 458,97	1 249 499,43
	9	502 455,26	1 249 503,53
	10	502 387,10	1 249 441,26
	5	502 482,65	1 249 327,05
КЛ:03			
	11	502 467,86	1 249 514,94
	12	502 541,04	1 249 581,17
	13	502 555,33	1 249 565,38
	14	502 555,34	1 249 565,37
	15	502 641,11	1 249 470,60
	16	502 567,94	1 249 404,37
	17	502 472,21	1 249 510,13
	18	502 472,21	1 249 510,14
	11	502 467,86	1 249 514,94
КЛ:04			
	19	502 657,22	1 249 452,80
	20	502 584,05	1 249 386,57
	21	502 700,79	1 249 257,60
	22	502 773,73	1 249 324,08
	19	502 657,22	1 249 452,80
КЛ:05			
	23	502 786,35	1 249 335,54
	24	502 669,82	1 249 464,22
	25	502 743,00	1 249 530,45
	26	502 859,40	1 249 402,10
	23	502 786,35	1 249 335,54
КЛ:06			

Имя кон- тура	№ точки	Координата X	Координата Y
	27	502 571,40	1 249 572,95
	28	502 553,64	1 249 592,58
	29	502 697,68	1 249 753,67
	30	502 737,68	1 249 798,41
	31	502 792,93	1 249 860,20
	32	502 885,33	1 249 720,66
	33	502 897,34	1 249 702,52
	34	502 826,15	1 249 638,08
	35	502 766,08	1 249 583,71
	36	502 694,40	1 249 518,83
	37	502 653,72	1 249 482,01
	38	502 571,41	1 249 572,94
	27	502 571,40	1 249 572,95
КЛ:07			
	39	502 871,80	1 249 413,48
	40	502 755,60	1 249 541,86
	41	502 828,78	1 249 608,09
	42	502 944,74	1 249 479,96
	39	502 871,80	1 249 413,48
КЛ:08			
	43	502 957,31	1 249 491,42
	44	503 033,13	1 249 560,53
	45	502 924,77	1 249 680,25
	46	502 924,76	1 249 680,26
	47	502 917,45	1 249 688,34
	48	502 842,47	1 249 620,48
	49	502 842,46	1 249 620,47
	50	502 841,39	1 249 619,50
	43	502 957,31	1 249 491,42
КЛ:09			
	51	503 045,69	1 249 571,98
	52	503 176,87	1 249 691,55
	53	503 228,79	1 249 738,87
	54	503 257,20	1 249 764,77
	55	503 343,21	1 249 843,17
	56	503 370,96	1 249 868,46
	56	503 370,96	1 249 868,46
	51	503 045,69	1 249 571,98

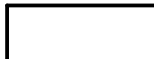
Имя кон- тура	№ точки	Координата X	Координата Y
	57	503 423,38	1 249 916,24
	58	503 382,47	1 249 954,08
	59	503 375,38	1 249 960,49
	60	503 358,00	1 249 976,20
	61	503 315,84	1 250 014,32
	62	503 293,15	1 250 028,39
	63	503 109,98	1 249 862,61
	64	503 026,26	1 249 786,83
	65	502 930,05	1 249 699,75
	51	503 045,69	1 249 571,98
КЛ:10			
	66	503 037,59	1 249 829,45
	67	503 037,60	1 249 829,46
	68	503 073,50	1 249 861,96
	69	503 126,38	1 249 909,81
	70	503 218,65	1 249 993,34
	71	503 271,92	1 250 041,55
	72	503 169,20	1 250 105,26
	73	503 142,28	1 250 121,95
	74	503 109,54	1 250 142,26
	75	503 093,88	1 250 146,98
	76	503 082,53	1 250 146,75
	77	503 079,67	1 250 146,70
	78	503 062,19	1 250 139,00
	79	503 037,28	1 250 127,21

Имя кон- тура	№ точки	Координата X	Координата Y
	80	502 810,23	1 249 881,16
	81	502 821,60	1 249 863,99
	82	502 838,62	1 249 838,29
	83	502 867,31	1 249 794,97
	84	502 889,41	1 249 761,59
	85	502 909,12	1 249 731,83
	86	502 909,13	1 249 731,82
	87	502 916,85	1 249 720,17
	88	502 951,94	1 249 751,93
	89	502 951,95	1 249 751,94
	66	503 037,59	1 249 829,45

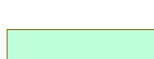
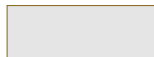


Условные обозначения:

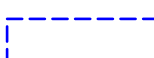
Красные линии:

-  - устанавливаемые проектом планировки

Границы:

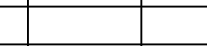
-  - территории, в отношении которой осуществляется подготовка документации по планировке территории
-  - зон планируемого размещения объектов капитального строительства среднетэтажной жилой застройки
-  - зон планируемого размещения объектов капитального строительства общеобразовательных организаций (СОШ)
-  - зон планируемого размещения объектов капитального строительства дошкольных образовательных организаций (ДОУ)
-  - зон планируемого размещения объектов капитального строительства внешних образовательных организаций (ДДЦ)
-  - зон планируемого размещения объектов капитального строительства в области физической культуры и массового спорта (ФОК, спортивные площадки)
-  - зон планируемого размещения объектов капитального строительства, относящихся к области развлекательных мероприятий (Аквапарк)
-  - зон планируемого размещения объектов капитального строительства, относящихся к гостиничному обслуживанию (СПА отель)
-  - зон планируемого размещения объектов капитального строительства придорожного сервиса (Мотель)
-  - зон планируемого размещения объектов капитального строительства, относящихся к области торговли (ТРЦ, Мини-рынок)
-  - зон планируемого размещения объектов капитального строительства коммунального обслуживания
-  - зон планируемого размещения объектов капитального строительства для хранения автотранспорта (паркинг)
-  - зон планируемого размещения стоянки транспортных средств
-  - зон планируемого размещения парков культуры и отдыха
-  - зон планируемого размещения озелененных территорий общего пользования
-  - зон планируемого размещения улично-дорожной сети

Прочее:

-  - линии отступа от красных линий в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений
- 1 - обозначение характерных точек устанавливаемых красных линий

Примечание:

- Границы существующих элементов планировочной структуры в границах подготовки документации по планировке территории отсутствуют.
- Ведомость координат устанавливаемых красных линий смотреть в ПЗ Том 1
- Планируемые элементы планировочной структуры см. лист 1.2

					2026	Договор № 11/11/2025-1		
						Документация по планировке территории (проект планировки территории и проект межевания территории) по адресу: Краснодарский край, Темрюкский район, Темрюковский городской 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.		
Изм.	Коп. уч.	Лист	Докум.	Подпись	Дата	Основная часть проекта планировки территории		
						СТАДИЯ	ЛИСТ	ЛИСТОВ
						ДПТ	1.1	
ГАП	Исполнил	Тимонов	Мехоношина	 Чертёж планировки территории с отображением красных линий, границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства		ООО "Архитектурно-планировочное бюро"		

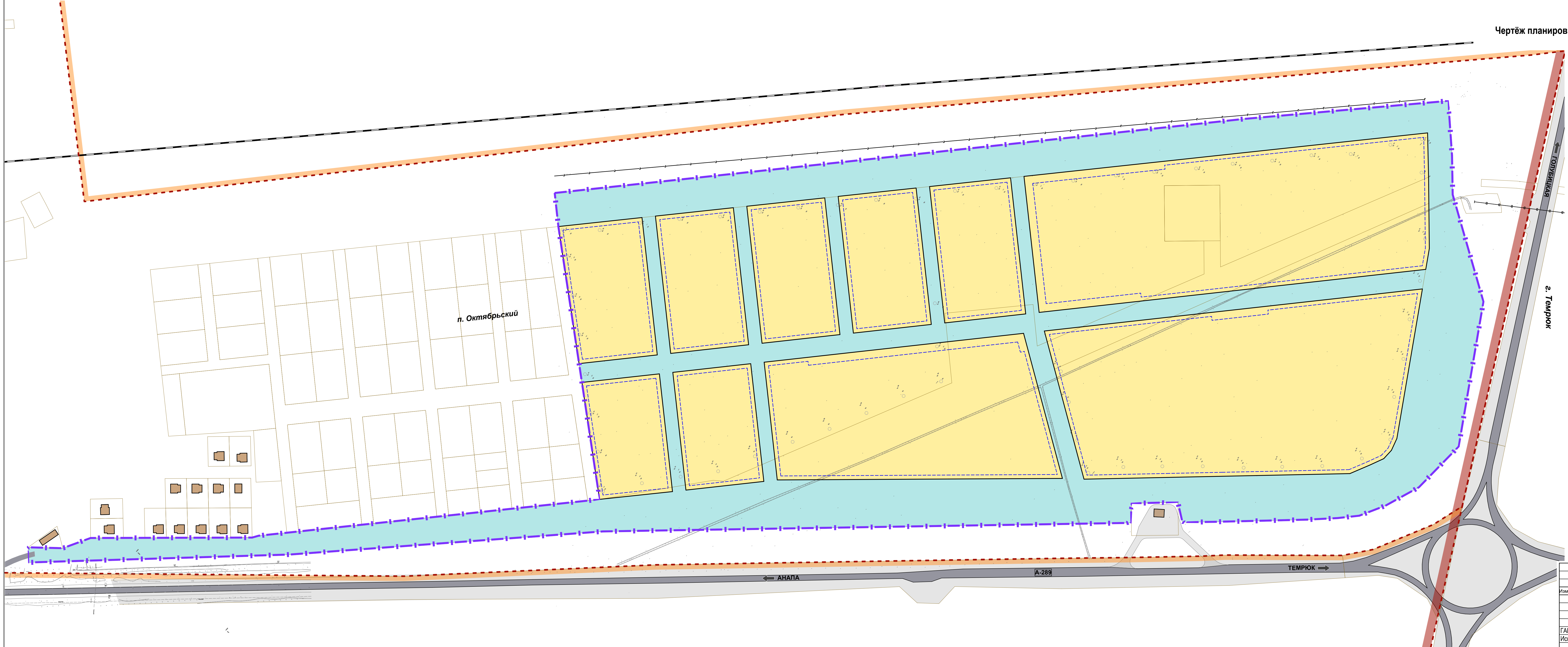
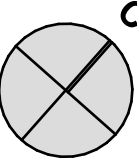


Чертёж планировки территории с отображением границ планируемых элементов планировочной структуры. М 1:2000



Условные обозначения:

Красные линии:

- устанавливаемые проектом планировки

Границы:

- территории, в отношении которой осуществляется подготовка документации по планировке территории

- планируемых элементов планировочной структуры - квартал

- планируемых элементов планировочной структуры - улично-дорожная сеть

- земельных участков, согласно сведениям ЕГРН

- г. Темрюк

- п. Октябрьский

Примечание:

Границы существующих элементов планировочной структуры в границах проектируемой территории отсутствуют.

					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 «объезд г. Темрюка» от км 0+000 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 23.36.1201003.436 контур 1,2, ориентировочной площадью 710 000 кв. м.		
						Основная часть проекта планировки территории		
						Чертёж планировки территории с отображением границ планируемых элементов планировочной структуры. М 1:2000		
Изм.	Коп.	Лист	Докум.	Подпись	Дата	СТАДИЯ	ЛИСТ	ЛИСТОВ
						ДПТ	1.2	
ГАП	Исполнил	Тимонов	Мехоношина			ООО "Архитектурно-планировочное бюро"		