

ООО "Архитектура и Градостроительство"

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

Заказчик: СНТ "Цветочный"

**Проект планировки и проект межевания территории
земельного участка с кадастровым номером
23:30:1203000:4189 по адресу: Российская Федерация,
Краснодарский край, Темрюкский район, г. Темрюк**

Шифр объекта: 054-2025

Состав проектной документации:

- 054-2025-ППТ-ОЧ.ТЧ** Том.1.1 Основная (утверждаемая) часть
проекта планировки территории.Пояснительная записка.
- 054-2025-ППТ-ОЧ.Гр** Том.1.2 Основная (утверждаемая) часть
проекта планировки территории.Графические материалы.
- 054-2025-ППТ** Том.2. Проект планировки территории.
- 054-2025-ППТ-МО.ТЧ** Том.2.1 Материалы по обоснованию
проекта планировки территории.Пояснительная записка.
- 054-2025-ППТ-МО.Гр** Том.2.2 Материалы по обоснованию
проекта планировки территории.Графические материалы.
- 054-2025-ПМТ** Том.3. Проект межевания территории.
- 054-2025-ПМТ-ОЧ.ТЧ** Том.3.1 Основная (утверждаемая) часть
проекта межевания территории.Пояснительная записка.
- 054-2025-ПМТ-ОЧ.Гр** Том.3.2 Основная (утверждаемая) часть
проекта межевания территории.Графические материалы.
- 054-2025-ПМТ** Том.4. Проект межевания территории.
- 054-2025-ПМТ-МО.ТЧ** Том.4.1 Материалы по обоснованию
проекта межевания территории.Пояснительная записка.
- 054-2025-ПМТ-МО.Гр** Том.4.2 Материалы по обоснованию
проекта межевания территории.Графические материалы.

Генеральный директор

М.И.Онищенко

**Темрюк
2025 год**

Взам. инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

ООО "Архитектура и Градостроительство"

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

Заказчик: СНТ "Цветочный"

**Проект планировки и проект межевания территории
земельного участка с кадастровым номером
23:30:1203000:4189 по адресу: Российская Федерация,
Краснодарский край, Темрюкский район, г. Темрюк**

Шифр объекта: 054-2025

Состав проектной документации:

Том 1

054-2025-ППТ-ОЧ.ТЧ Том.1.1 Основная (утверждаемая) часть
проекта планировки территории.Пояснительная записка.

054-2025-ППТ-ОЧ.Гр Том.1.2 Основная (утверждаемая) часть
проекта планировки территории.Графические материалы.

Генеральный директор

М.И.Онищенко

**Темрюк
2025 год**

Взам. инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

054-2025-ППТ-ОЧ.ТЧ

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

Пояснительная записка.

[illegible]

[illegible]

Обозначение		№ пп		Наименование				стр		
				Титульный лист				1		
054-2025-СП				Состав проекта				2		
054-2025- ППТ-04.СТ				Состав тома 1				3		
054-2025- ППТ-04.С				Содержание тома 1				4		
054-2025- ППТ-04.ТЧ				Текстовая часть						
				Введение				5		
		1.		Положение о характеристиках планируемого развития территории, в том числе о плотности и параметрах застройки территории (в пределах, установленных градостроительным регламентом)				8		
		2.		Характеристика объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, в том числе объектов, включенных в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программы комплексного развития транспортной инфраструктуры, программы комплексного развития социальной инфраструктуры и необходимых для развития территории в границах элемента планировочной структуры.				13		
		3.		Положения об очередности планируемого развития территории, содержащие этапы проектирования, строительства, реконструкции объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и этапы строительства, реконструкции необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, в том числе объектов, включенных в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программы комплексного развития транспортной инфраструктуры, программы комплексного развития социальной инфраструктуры.				22		
				Графические материалы						
		ПП-1		Чертеж планировки территории до начала проектирования М 1:1000						
		ПП-2		Основной чертеж планировки территории М 1:1000						
						054-2025-ППТ-04.С				
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док	Подп.	Дата					
Рцк. грцп.		Онищенко			04.25	Содержание тома 1		Стадия	Лист	Листов
								П	4	1
Н. контр.		Онищенко			04.25			ООО «Архитектура и Градостроительство»		
Разраб.		Герардт			04.25					

Введение

Проект планировки и проект межевания территории земельного участка с кадастровым номером 23:30:1203000:4189, расположенного по адресу: Краснодарский край, Темрюкский район, г. Темрюк, разрабатывается в соответствии с положениями, установленными в генеральном плане (актуальной редакции) и правилами землепользования и застройки Темрюкского городского поселения (с изменениями, утвержденными решением №8 от 26 сентября 2024 года II сессии V созыва "О внесении изменений в решение LXXVII сессии Совета Темрюкского городского поселения Темрюкского района II созыва от 25 марта 2014 года № 595 "Об утверждении правил землепользования и застройки на территории Темрюкского городского поселения Темрюкского района Краснодарского края" и является его уточнением и развитием планировочной организации территориального компонента городского поселения – садоводческого товарищества.

Подготовка проекта планировки осуществляется в целях перераспределения земельных участков; формирования земельных участков для размещения объектов капитального строительства с целью проживания граждан и ведение садоводства; выделения объектов планировочной структуры; установления границ земельных участков; установления границ территории общего пользования; установления границ планируемого размещения объектов капитального строительства; определения местоположения границ образуемых и изменяемых участков; установления, изменения красных линий; уточнения видов разрешенного использования земельных участков.

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

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

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

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

- Проект планировки выполнен на основании:
- технического задания на разработку градостроительной документации;
 - технический отчет инженерно-геодезических изысканий, выполненный ООО "ПГС" в 2025 г.
 - технический отчет по результатам инженерно-геодезических изысканий выполненный ООО "Геоэксперт" в 2025 г.
 - технический отчет инженерно- гидрометеорологические изысканий, выполненный ООО "ПГС" в 2025 г.
 - Информационное письмо Управления государственной охраны объектов культурного наследия № 78-14-4009/25 от 13.03.2025

Инженерно-экологические изыскания не проводились. Согласно СП 502.1325800.2021 «Инженерно-экологические изыскания для строительства» (п. 5.6) при наличии утвержденных генеральных планов городов (поселений) инженерно-экологические изыскания для обоснования

						054-2025-ППТ-04.ТЧ			
Изм.	Кол.уч	Лист	№док	Подп.	Дата				
Рцк. грцп.	Онищенко				04.25	Текстовая часть	Стадия	Лист	Листов
							П	5	8
Н. контр.	Онищенко				04.25		ООО «Архитектура и Градостроительство»		
Разраб.	Гергардт				04.25				

проектной документации по застройке отдельных территориальных участков (функциональных зон, районов) и проектов строительства отдельных зданий, строительство которых предусмотрено генеральным планом, не проводятся. Данным проектом разрабатывается фрагмент территориального участка (квартала) генерального плана Темрюкского городского поселения, утвержденного актуальной редакцией.

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

- статья 8 Градостроительного кодекса РФ;
- федеральный закон от 29.12.2004 N 191-ФЗ "О введении в действие Градостроительного кодекса РФ" (актуальной редакции);
- земельный кодекс РФ;
- федеральный закон от 25.10.2001 N 137-ФЗ "О введении в действие Земельного кодекса РФ" (актуальной редакции);
- федеральный закон "О введении в действие Жилищного кодекса РФ" от 29.12.2004 N 189-ФЗ (актуальной редакции);
- федеральный закон "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов РФ" от 25.06.2002 N 73-ФЗ (актуальной редакции);
- постановление Правительства РФ от 13.03.2020 N 279 «Об информационном обеспечении градостроительной деятельности» ;
- постановление Правительства РФ от 26 июля 2017 года № 884 «Об утверждении Правил подготовки документации по планировке территории, подготовка которой осуществляется на основании решений уполномоченных федеральных органов исполнительной власти, и принятия уполномоченными федеральными органами исполнительной власти решений об утверждении документации по планировке территории для размещения объектов федерального значения и иных объектов капитального строительства, размещение которых планируется на территориях двух и более субъектов Российской Федерации» (актуальной редакции);
- закон Краснодарского края от 23 июля 2015 г. N 3223-КЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации, расположенных на территории Краснодарского края" (актуальной редакции);
- закон Краснодарского края от 21 июля 2008 г. N 1540-КЗ «Градостроительный кодекс Краснодарского края» (актуальной редакции);
- приказ департамента по архитектуре и градостроительству Краснодарского края от 16.04.2015 N 78 "Об утверждении нормативов градостроительного проектирования Краснодарского края" (актуальной редакции);
- СП 42.13330.2016 Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений (актуализированная ред. СНиП 2.07.01-89*)
- нормативов градостроительного проектирования муниципального образования Темрюкский район, утвержденных решением сессии XXXV Совета муниципального образования Темрюкский район VII созыва от 26.07.2022 № 287 «Об утверждении нормативов градостроительного проектирования муниципального образования Темрюкский район»;
- нормативов градостроительного проектирования на территории Темрюкского городского поселения, утвержденных решением № 466 от 26 сентября 2023 LXXI сессии IV созыва "Об утверждении местных нормативов градостроительного проектирования Темрюкского городского поселения Темрюкского района Краснодарского края";
- санитарных, противопожарных и других норм проектирования.

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

Взам. инв. №						
Подпись и дата						
Инв. №подл.						
поселения (актуализированная ред. этап 2.07.07-09); - нормативов градостроительного проектирования муниципального образования Темрюкский район, утвержденных решением сессии XXXV Совета муниципального образования Темрюкский район VII созыва от 26.07.2022 № 287 «Об утверждении нормативов градостроительного проектирования муниципального образования Темрюкский район»; - нормативов градостроительного проектирования на территории Темрюкского городского поселения, утвержденных решением № 466 от 26 сентября 2023 LXXI сессии IV созыва "Об утверждении местных нормативов градостроительного проектирования Темрюкского городского поселения Темрюкского района Краснодарского края"; - санитарных, противопожарных и других норм проектирования. При разработке проекта учитывались основные положения ранее разработанной градостроительной и другой документации:						
						Лист
054-2025-ППТ-04.ТЧ						
						6
Изм.	Кол.уч.	Лист	№докум.	Подп.	Дата	

- схема территориального планирования муниципального образования Темрюкский район (с изменениями, утвержденными решением X сессии Совета муниципального образования Темрюкский район VI созыва от 25 марта 2016 года № 100 «О внесении изменений в решение XLII сессии Совета муниципального образования Темрюкский район IV созыва от 30 марта 2007 года № 616 «Об утверждении «Схемы территориального планирования муниципального образования Темрюкский район»);
- генеральный план Темрюкское городского поселения Темрюкского района Краснодарского края актуальной редакции;
- правила землепользования и застройки Темрюкского городского поселения (с изменениями, утвержденными решением №8 от 26 сентября 2024 года II сессии V созыва "О внесении изменений в решение LXXVII сессии Совета Темрюкского городского поселения Темрюкского района II созыва от 25 марта 2014 года № 595 "Об утверждении правил землепользования и застройки на территории Темрюкского городского поселения Темрюкского района Краснодарского края".

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

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

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

Образованные земельные участки для осуществление отдыха и (или) выращивания гражданами для собственных нужд сельскохозяйственных культур, размещение для собственных нужд садового дома и выделения территории общего пользования, с размещением проездов, подъездных путей к участкам, тротуаров, зон зеленых насаждений общего пользования, расположены в смешанной жилой застройки – Ж-2.

Согласно правилам землепользования и застройки Темрюкского городского поселения, утвержденным решением №8 от 26 сентября 2024 года II сессии V созыва "О внесении изменений в решение LXXVII сессии Совета Темрюкского городского поселения Темрюкского района II созыва от 25 марта 2014 года № 595 "Об утверждении правил землепользования и застройки на территории Темрюкского городского поселения Темрюкского района Краснодарского края", образованные земельные участки имеют виды разрешенного использования:

- Для зоны Ж-2 – ведение садоводства, код 13.2;
- земельный участок (территории общего пользования), улично-дорожная сеть, код 12.0.1.
 - коммунальное обслуживание, код 3.1.

Категория земель – земли населенных пунктов.
Предельные параметры земельных участков и разрешенного строительства в соответствии с Правилами:
Для зоны Ж-2 – зоны смешанной жилой застройки.
1) Ведение садоводства. Код. 13.2:
- минимальная/максимальная площадь земельного участка – 300/2500 кв. м;
- минимальная ширина земельных участков вдоль фронта на улицы(проезда) – 20 м;

Взам. инв. №	Для зоны Ж-2 – ведение садоводства, код 13.2; - земельный участок (территории общего пользования), улично-дорожная сеть, код 12.0.1. - коммунальное обслуживание, код 3.1. Категория земель – земли населенных пунктов. Предельные параметры земельных участков и разрешенного строительства в соответствии с Правилами: Для зоны Ж-2 – зоны смешанной жилой застройки. 1) Ведение садоводства. Код. 13.2: - минимальная/максимальная площадь земельного участка – 300/2500 кв. м; - минимальная ширина земельных участков вдоль фронтона улицы(проезда) – 20 м;					
	Подпись и дата					
Инв. № подл.						
	054-2025-ППТ-04.ТЧ					
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата	Лист
						7

- 10 земельных участка для ведения садоводства;
- 1 земельный участок общего пользования (улично-дорожная сеть);
- 1 земельный участок коммунальное обслуживание.
Ориентировочная площадь садового дома принята не менее 100 м2 (из расчета 33 кв. м на человека).
Общее количество домов – 10 шт.
Этажность -1-2 этажа, средняя этажность к расчету – 2 этажа
Общая площадь жилого фонда нового строительства принята =10*100=1000 м2 = 1,0 тыс. м2.

Технико-экономические показатели

Таблица 1

N п/п	Показатели	Единицы измерения	Современное состояние на 2022 г.	Расчетный срок
1	2	3	4	5
1	Территория			
1.1	Площадь проектируемой территории, всего	га	1,1715	1,1715/100%
	в том числе территории:	га/%		1,1715/100%
	жилых зон (кварталы, микрорайоны и другие)	-"	нет	0,7796/66,5
	из них:			
	многоэтажная застройка	-"	нет	нет
	4 - 5-этажная застройка	-"	нет	нет
	малоэтажная застройка	-"	нет	0,7796/66,5
	в том числе:	-"		
	малоэтажные жилые дома с приквартирными земельными участками		нет	нет

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

						054-2025-ППТ-04.ТЧ
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата	

						054-2025-ППТ-04.ТЧ
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата	

	государственного и муниципального	-"-	нет	нет
	частного	-"-	нет	нет
3.5	Из общего объема убыли жилищного фонда убыль: по техническому состоянию по реконструкции по другим причинам (организация санитарно- защитных зон, переоборудование и пр.)	-"- -" -"	нет нет нет	нет нет нет
3.6	Новое жилищное строительство, всего в том числе: малоэтажное из них: малоэтажные жилые дома с приквартирными земельными участками индивидуальные садовые дома с приусадебными земельными участками 4 - 5-этажная застройка многоэтажная застройка	тыс. кв. м общей площади квартир -" тыс. кв. м общей площади квартир/% -" -" -"	нет нет нет нет нет	1,0 1,0 1,0 нет нет

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	№докум.	Подп.	Дата

2. *Характеристика объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктуры, 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.*

Проект планировки и проект межевания территории, предусматривает освоение территории земельного участка площадью 1,17 га.

Участки проектирования для осуществление отдыха и (или) выращивания гражданами для собственных нужд сельскохозяйственных культур, размещение для собственных нужд садового дома и выделения территории общего пользования, с размещением проездов, подъездных путей к участкам, тротуаров, зон зеленых насаждений общего пользования. предусмотрены с учетом формирования многофункциональных территорий с необходимым набором сооружений: подъездные дороги, тротуары, подъездные съезды с дорог к участкам, озелененные пространства.

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

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

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

Расчет численности населения

На планируемой территории размещается 10 земельных участков для ведения садоводства. Принятый коэффициент семейности – 3 человека. Следовательно, численность населения будет составлять 10х3=30 человек.

Расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами социальной инфраструктуры.

Земельные участки образованы для осуществление отдыха и (или) выращивания гражданами для собственных нужд сельскохозяйственных культур, размещение для собственных нужд садового дома и выделения территории общего пользования, с размещением проездов, подъездных путей к участкам, тротуаров, зон зеленых насаждений общего пользования. Земельные участки не предусмотрены для постоянного проживания в связи с чем данный проект планировки не предусматривает обеспечение территории объектами социальной инфраструктуры.

Инженерное оборудование и благоустройство территории

Взам. инв. №	Подпись и дата	Инв. №подл.							Лист
			054-2025-ППТ-04.Т4						
Изм.	Кол.уч.	Лист	№докум.	Подп.	Дата				13

На территории города Темрюка централизованной сетью хозяйственно-бытовой канализацией охвачен центр города. Степень обеспеченности жилищного фонда

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

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

Общий расход водопотребления на территории проектирования составляет:
 $9,3/1.1=8,5$ м³/сут.

Теплоснабжение

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

Газоснабжение

Источником газоснабжения населенных пунктов Темрюкское городского поселения являются существующие ГРС г.Темрюка с выходным давлением 0,6 МПа (6кгс/см²). Подача природного газа потребителям осуществляется по существующим распределительным газопроводам высокого и низкого давлений. Новых потребителей планируется снабжать газом по газопроводам, запроектированных и построенных в соответствии с проектными схемами газоснабжения.

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

Расчет потребности газоснабжения

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

$30 * 406,8 = 12204,0$ куб м/год, где

30– расчетное население планируемого элемента.

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

Электроснабжение

Ресурсоснабжающей организацией МО Темрюкского городского поселения является Темрюкские РРЭС Славянских электросетей ОАО «Кубаньэнерго»; ОАО «НЭСК».

Электроснабжение Муниципального образования Темрюкское ГП осуществляется от подстанции ПС-110/35/10 кВ «Темрюкская», ПС 35/10 кВ «Рыбзавода-2», ПС-35/10 кВ «Консервного завода». Электроснабжение разрабатываемой территории осуществляется путем подключения к существующим ЛЭП. Проектом предусмотрено устройство линий электропередач 0,4 кВ. В каждом жилом доме предусмотрена установка счетчика для учета потребляемой электроэнергии. Вдоль дорог предусмотрено наружное освещение.

Взам. инв. №							
Подпись и дата							
Инв. № подл.							
						054-2025-ППТ-04.ТЧ	Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата		15

после уточнения характеристик планируемых к размещению объектов.

Электроснабжение

Ресурсоснабжающей организацией МО Темрюкского городского поселения является Темрюкские РРЭС Славянских электросетей ОАО «Кубаньэнерго»; ОАО «НЭСК».

Электроснабжение Муниципального образования Темрюкское ГП осуществляется от подстанции ПС-110/35/10 кВ «Темрюкская», ПС 35/10 кВ «Рыбзавода-2», ПС-35/10 кВ «Консервного завода». Электроснабжение разрабатываемой территории осуществляется путем подключения к существующим ЛЭП. Проектом предусмотрено устройство линий электропередач 0,4 кВ. В каждом жилом доме предусмотрена установка счетчика для учета потребляемой электроэнергии. Вдоль дорог предусмотрено наружное освещение.

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

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

Ширина улиц и дорог определена расчетом с учетом интенсивности движения транспорта и пешеходов, состава размещенных в пределах поперечного профиля элементов (проезжих частей, технических полос для прокладки подземных коммуникаций, тротуаров, зеленых зон и др.), с учетом санитарно-гигиенических требования и требований гражданской обороны. Существующая подъездная дорога в щебеночном исполнении, двухполосная, ширина полосы движения – 3,0 м. В границах проекта в составе улично-дорожной сети выделены проезды обеспечивающий связь с садовыми домами, расположенными в квартале. Ширина проезда в красных линиях принята равной 15,0 м. Проезжая часть принята двуполосная, шириной 3,0 м. Расчетная скорость движения – 30 км/час.

В целях обеспечения повышенных требований безопасности пешеходного движения на отдельных территориях населенного пункта допускается вводить зоны замедления движения транспорта с разрешенной скоростью 20 – 30 км/ч. Для снижения скорости движения следует предусматривать мероприятия в соответствии с 5.4.5 СП 396.1325800.2018. Для снижения скоростей движения на улицах местного значения в зонах жилой застройки и общественных зонах применяют следующие мероприятия:

- искусственные неровности.
 - установку знаков дорожного движения с обозначениями ограничения скоростного режима на проектируемом участке дорожного движения (проезде).
- Предусмотрен тротуар шириной 1,5 м (расчетное движение менее 50 чел/час).

Расчет парковочных мест для хранения автомобилей:

- Для ведения садоводства

Хранение личного транспорта осуществляется на территории индивидуальных участков в количестве 10 м/м.

Всего в границах проектирования выделено 10 м/м парковочных мест.

Инженерное оборудование и благоустройство территории

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

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

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

Инв. Неподр.	Подпись и дата	Взам. инв. №							Лист	
									054-2025-ППТ-04.ТЧ	
									17	
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата					

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

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

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

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

Проект планировки и проект межевания территории Темрюкского городского поселения, предусмотрен для формирования садоводческого товарищества с формированием земельных участков для осуществление отдыха и (или) выращивания гражданами для собственных нужд сельскохозяйственных культур, размещение для собственных нужд садового дома и выделения территории общего пользования, с размещением проездов, подъездных путей к участкам, тротуаров, зон зеленых насаждений общего пользования..

Реализация проекта предполагается в один этап.

Инв. №подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №							Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	№докум.	Подп.	Дата	054-2025-ППТ-04.ТЧ			18

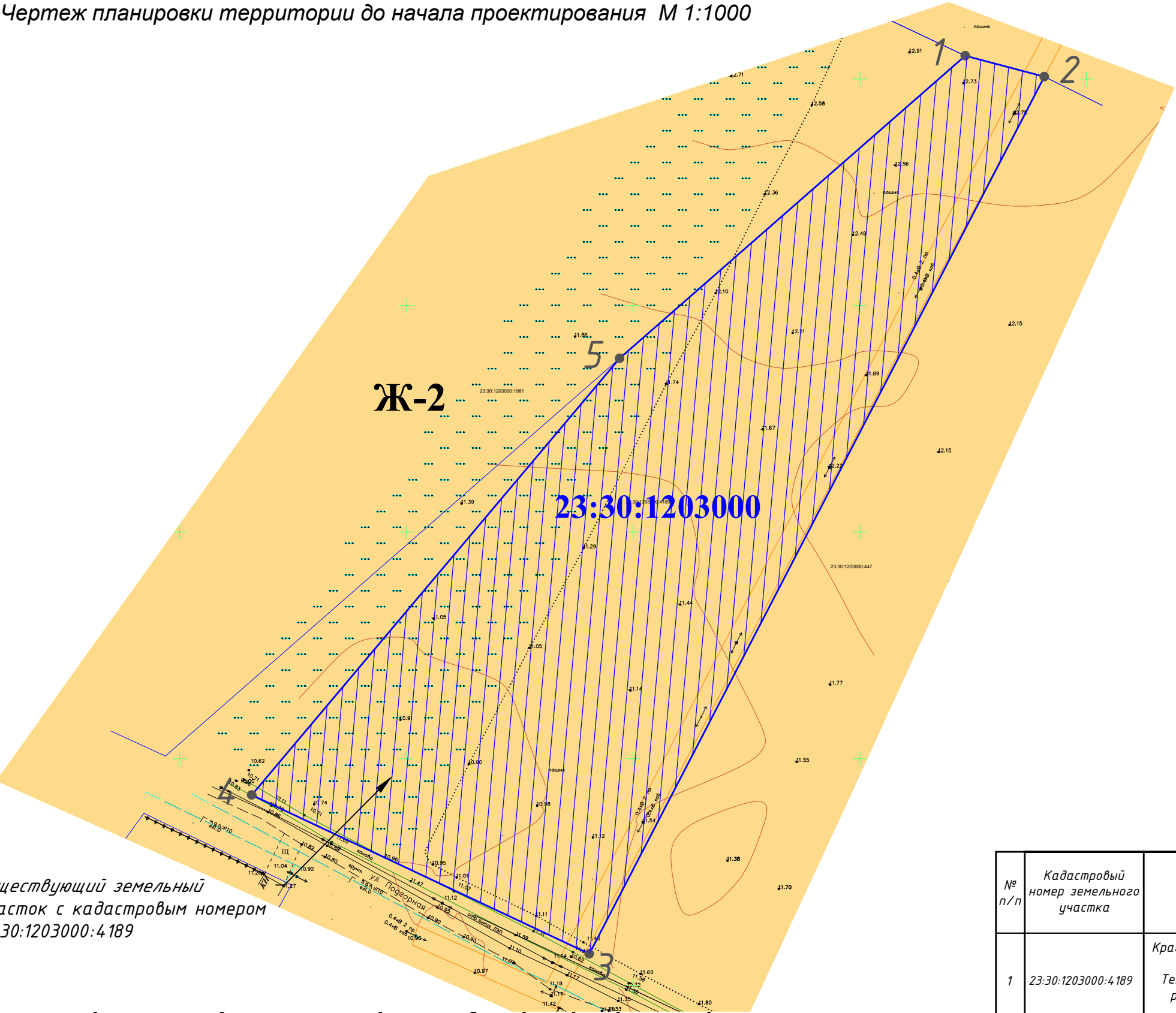
054-2025-ППТ-ОЧ.Гр

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

Графические материалы.



Чертеж планировки территории до начала проектирования М 1:1000



Существующий земельный
участок с кадастровым номером
23:30:1203000:4189

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

	Граница участка проекта планировки (11715 м²)
	Кадастровый номер квартала
	Земельные участки, поставленные на кадастровый учет
	Кадастровый номер земельного участка
	Существующие ВЛ 0,4 кВ
	Зона смешанной жилой застройки
	Граница проектируемой территории

Таблиц границ территории
проекта планировки

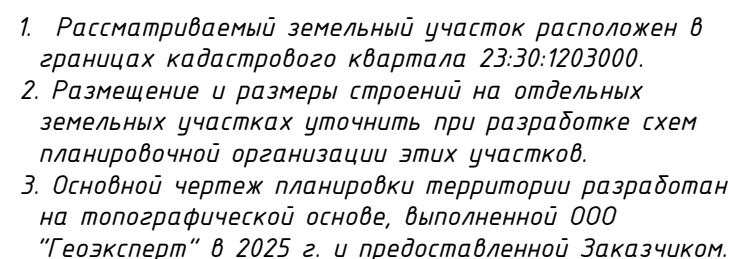
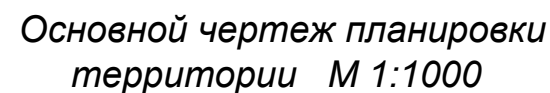
Номер точки	К О О Р Д И Н А Т Ы	
	X	Y
1	501255.13	1257473.29
2	501250.50	1257490.73
3	501056.95	1257390.37
4	501092.00	1257315.90
5	501188.35	1257397.05

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

№ п/п	Кадастровый номер земельного участка	Адрес	Категория земель	Площадь з/у кв.м.	Разрешенное использование исходных земельных участков	Вид права(согласно сведений ЕГРН)	Право- обладатель
1	23:30:1203000:4189	Краснодарский край, Темрюкский район, г. Темрюк	земли населенных пунктов	11715	ведение садоводства	договор безвозмездного пользования земельным участком	СНТ "Цветочный"

- Чертеж планировки территории до начала проектирования разработан в соответствии с картой градостроительного зонирования Темрюкского городского поселения Темрюкского района и Правил землепользования и застройки Темрюкского городского поселения, муниципального образования Темрюкский район (актуальной редакции).
- Рассматриваемый земельный участок расположен в границах кадастрового квартала 23:30:1203000.
- Чертеж разработан на топографической основе, выполненной ООО "Геоэксперт" в 2025 г. и предоставленной Заказчиком.
- Отсутствуют границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства, установленные ранее утвержденной документации по планировке территории, в границах разработки документации по планировке территории.
- Отсутствует необходимость изъятия ЗУ для государственных и муниципальных нужд.
- Отсутствуют границы зон планируемого размещения линейных объектов, подлежащих реконструкции в связи с изменением их местоположения.
- В соответствии с Правил землепользования и застройки Темрюкского городского поселения участок проектирования располагается в одной территориальной зоне – зоне смешанной жилой застройки Ж-2.

						054-2025 –ПП			
						Проект планировки территории (проект планировки и проект межевания) земельного участка с кадастровым номером 23:30:1203000:4189, расположенного по адресу: Краснодарский край, Темрюкский район, г. Темрюк			
Изм.		Лист	Подпись	Дата		Проект планировки территории	Стадия	Лист	Листов
ГИП		Онищенко		04.25			ПП	1	10
Разработал		Гергардт		04.25					
						Чертеж планировки территории до начала проектирования М 1:1000	ООО "Архитектура и Градостроительство"		
Норм. контр.		Онищенко		04.25					



	Граница участка проекта планировки (11715 м ²)
	Проектируемые красные линии
	Линия регулирования застройки
	Кадастровый номер квартала
	Земельные участки, поставленные на кадастровый учет
	Кадастровый номер земельного участка
	Границы перераспределенных земельных участков в границах участка проекта планировки
	Дорога в застройке (проект.)
	Проезды вне зоны проектирования (проект.)
	Тротуар (проект.)
	Подъездные пути (проект.)
	Велосипедная дорожка (проект.)
	Проектируемое озеленение улиц, дорог и общественных пространств

№ пп	Наименование	Ед. изм.	Значение
1	Территория проекта планировки – всего, в том числе:	га	1,1715
	- территория ведения садоводства. код 13.2 (номер участка: 3-12)	га	0,7796
	- коммунальное обслуживание. код 3.1 (номер участка: 2)	га	0,0128
	- территория общего пользования. код 12.0.1 (Улично-дорожная сеть), (номер участка: 1) в том числе территории:	га	0,3791
	- проезды с твердым покрытием	га	0.1824
	- протяженность улично-дорожной сети	м	363,0
	- тротуары	га	0,0620
	- подъездные пути	га	0,0275
	- зона зеленых насаждений общего пользования иные зоны	га	671.0
2	Население		
2.1	Численность населения	чел.	30
2.1	Плотность населения	чел./г а	26
3	Количество участков на проектируемой территории – всего, из них:	шт.	12
	участки ведения садоводства код 13.2	шт.	10
	участки коммунальное обслуживание код 3.1	шт.	1
	участки общего пользования (Улично-дорожная сеть код 12.0.1)	шт.	1

054-2025 -ПП

Проект планировки территории (проект планировки и проект межевания) земельного участка с кадастровым номером 23:30:1203000:4189, расположенного по адресу: Краснодарский край, Темрюкский район, г. Темрюк

Проект планировки территории

Стадия	Лист	Листов
--------	------	--------

ПП	2	10
----	---	----

Основной чертеж планировки территории
М 1:1000

000 "Архитектура и
Градостроительство"

ООО "Архитектура и Градостроительство"

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

Заказчик: СНТ "Цветочный"

**Проект планировки и проект межевания территории
земельного участка с кадастровым номером
23:30:1203000:4189 по адресу: Российская Федерация,
Краснодарский край, Темрюкский район, г. Темрюк**

Шифр объекта: 054-2025

Состав проектной документации:

Том 2

054-2025-ППТ-МО.ТЧ Том.2.1 Материалы по обоснованию
проекта планировки территории.Пояснительная записка.

054-2025-ППТ-МО.Гр Том.2.2 Материалы по обоснованию
проекта планировки территории.Графические материалы.

Генеральный директор

М.И.Онищенко

**Темрюк
2025 год**

Взам. инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

054-2025-ППТ-МО.ТЧ

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

Пояснительная записка.

Но- мер тома		Обозначение			Наименование			Примечание		
<i>Документация по планировке территории (проект планировки и проект межевания) земельного участка с кадастровым номером 23:30:1203000:4189, расположенного по адресу: Краснодарский край, Темрюкский район, г. Темрюк</i>										
1	054-2025-ППТ-04			Проект планировки территории. Основная часть.			Бумажный носитель, электронная версия в программах Word, AutoCAD и в формате JPEG			
2	054-2025-ППТ-МО			Проект планировки территории. Материалы по обоснованию.			Бумажный носитель, электронная версия в программах Word, Excel, AutoCAD и в формате JPEG			
3	054-2025-ПМТ-04			Проект межевания территории. Основная часть.			Бумажный носитель, электронная версия в программах Word, Excel, AutoCAD и в формате JPEG			
4	054-2025-ПМТ-МО			Проект межевания территории. Материалы по обоснованию.			Бумажный носитель, электронная версия в программах Word, Excel, AutoCAD и в формате JPEG			
						054-2025-СП				
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата					
Рцк. грп.	Онищенко				04.25	Состав проекта		Стадия	Лист	Листов
					П			2	1	
Н. контр.	Онищенко				04.25			ООО «Архитектура и Градостроительство»		
Разраб.	Гергардт				04.25					

[illegible]

Обозначение		№ пп	Наименование		стр
			Титульный лист		1
054-2025-СП			Состав проекта		2
054-2025- ППТ-МО.СТ			Состав тома 2		3
054-2025-ППТ-МО.С			Содержание тома 2		4-5
054-2025- ППТ-МО.ТЧ			Текстовая часть		
			Введение		6
		1.	Климатические условия		10
		2.	Краткая археологическая справка		12
		3.	Обоснование определения границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства		12
		3.1	Размещение проектируемой территории в структуре населенного пункта		12
		3.2	Анализ существующего использования территории		13
		3.3	Планировочные ограничения		13
		3.4	Определение параметров планируемого строительства		13
		3.4.1	Обоснование соответствия планируемых параметров, местоположения и назначения объекта нормативам градостроительного проектирования и требованиям градостроительных регламентов		13
		3.4.2	Проектная организация территории		14
		3.4.3	Обоснование архитектурно-планировочного решения		14
		3.4.4	Организация транспортного и пешеходного движения		15
		3.4.5	Внешнее благоустройство и озеленение		16
		4.	Разбивочный чертеж красных линий		16
		5.	Инженерная подготовка и вертикальная планировка территории		17
		5.1	Организация поверхностного стока и улучшение санитарного состояния территории		17
		5.2	Защита от опасных физико-геологических процессов		18
		5.3	Агролесомелиорация		18
		5.4	Особые условия строительства		19
		6.	Заключение и рекомендации по строительству		19
		7.	Инженерное оборудование и благоустройство территории		20
		8.	Перечень и характеристика основных факторов риска возникновения чрезвычайных ситуаций природного и		20
Изм.	Кол.уч	Лис	№док	Подп	Дата
Рцк. груп.		Онищенко			04.25
Н. контр.		Онищенко			04.25
Разраб.		Гергардт			04.25
054-2025-ППТ-МО.С					
				Стадия	Лист
				П	4
				Листов	2
				000 «Архитектура и Градостроительство»	

Обозначение	№ пп	Наименование	стр		
		техногенного характера			
	9.	Перечень мероприятий по охране окружающей среды	24		
		Графическая часть			
	ПП-3	Схема размещения элемента планировочной структуры в границах Темрюкское городского поселения. М 1:25000. Схема размещения г. Темрюка в структуре Темрюкского района 1:500000			
	ПП-4	Схема организации транспорта и улично-дорожной сети М 1:1000			
	ПП-5	Схема границ территорий объектов культурного наследия, совмещенная со схемой границ зон с особыми условиями использования территории М 1:1000			
	ПП-6	Схема зонирования территории М 1:1000			
	ПП-7	Схема вертикальной планировки и инженерной подготовки территории М 1:1000			
	ПП-8	Схема размещения инженерных сетей и сооружений М 1:1000			
	ПП-9	Разбивочный чертеж красных линий в координатах М 1:1000			
	ПП-10	Разбивочный чертеж красных линий в линейных размерах М 1:1000			
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата
054-2025- ППТ-МО.С					Лист
					5

Введение

Проект планировки и проект межевания территории земельного участка с кадастровым номером 23:30:1203000:4189, расположенного по адресу: Краснодарский край, Темрюкский район, г. Темрюк, разрабатывается в соответствии с положениями, установленными в генеральном плане актуальной редакции и правилами землепользования и застройки Темрюкское городского поселения утвержденными решением №8 от 26 сентября 2024 года II сессии V созыва "О внесении изменений в решение LXXVII сессии Совета Темрюкского городского поселения Темрюкского района II созыва от 25 марта 2014 года № 595 "Об утверждении правил землепользования и застройки на территории Темрюкского городского поселения Темрюкского района Краснодарского края" и является его уточнением и развитием планировочной организации территориального компонента городского поселения – для дальнейшего развития селитебной территории и перераспределения земельных участков; формирования земельных участков для размещения объектов капитального строительства с целью проживания граждан и ведение садоводства; выделения объектов планировочной структуры; установления границ земельных участков; установления границ территории общего пользования; установления границ планируемого размещения объектов капитального строительства; определения местоположения границ образуемых и изменяемых участков; установления, изменения красных линий; уточнения видов разрешенного использования земельных участков.

Подготовка проекта планировки осуществляется в целях перераспределения земельных участков; формирования земельных участков для осуществление отдыха и (или) выращивания гражданами для собственных нужд сельскохозяйственных культур и размещение для собственных нужд садового дома; выделения объекта планировочной структуры; установления границ земельных участков; установления границ территории общего пользования; установления границ планируемого размещения объектов капитального строительства; определения местоположения границ образуемых и изменяемых участков; установления красных линий; уточнения видов разрешенного использования земельных участков.

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

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

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

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

Проект планировки выполнен на основании:

- технического задания на разработку градостроительной документации;
- технический отчет инженерно-геологических изысканий, выполненный ООО "ПГС" в 2025 г.

						054-2025-ППТ-МО.ТЧ			
Изм.	Кол.уч	Лист	Недок	Подп.	Дата				
Рцк. грцп.	Онищенко				04.25	Текстовая часть	Стадия	Лист	Листов
							П	6	26
Н. контр.	Гергардт				04.25		ООО «Архитектура и Градостроительство»		
Разраб.	Гергардт				04.25				

- технический отчет по результатам инженерно-геодезических изысканий выполненный ООО "Геоэксперт" в 2025 г.
- технический отчет инженерно- гидрометеорологические изысканий, выполненный ООО "ПГС" в 2025 г.
- Информационное письмо Управления государственной охраны объектов культурного наследия № 78-14-4009/25 от 13.03.2025 .

Инженерно-экологические изыскания не проводились. Согласно СП 502.1325800.2021 «Инженерно-экологические изыскания для строительства» (п. 5.6) при наличии утвержденных генеральных планов городов (поселений) инженерно-экологические изыскания для обоснования проектной документации по застройке отдельных территориальных участков (функциональных зон, районов) и проектов строительства отдельных зданий, строительство которых предусмотрено генеральным планом, не проводятся. Данным проектом разрабатывается фрагмент территориального участка (квартала) генерального плана Темрюкское городского поселения (актуальной редакции). Данный земельный участок находится в зоне Ж-2 (зона смешанной жилой застройки), согласно утвержденным правилам землепользования и застройки Темрюкское городского поселения и образованные земельные участки предназначены для осуществление отдыха и (или) выращивания гражданами для собственных нужд сельскохозяйственных культур, размещение для собственных нужд садового дома и выделения территории общего пользования, с размещением проездов, подъездных путей к участкам, тротуаров, зон зеленых насаждений общего пользования., что обеспечивает минимизацию экологической опасности и риска, и предотвращает неблагоприятные или необратимые экологические последствия на данной территории.

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

- статья 8 Градостроительного кодекса РФ;
- федеральный закон от 29.12.2004 N 191-ФЗ "О введении в действие Градостроительного кодекса РФ" (актуальной редакции);
- земельный кодекс РФ;
- федеральный закон от 25.10.2001 N 137-ФЗ "О введении в действие Земельного кодекса РФ" (актуальной редакции);
- федеральный закон "О введении в действие Жилищного кодекса РФ" от 29.12.2004 N 189-ФЗ (актуальной редакции);
- федеральный закон "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов РФ" от 25.06.2002 N 73-ФЗ (актуальной редакции);
- постановление Правительства РФ от 13.03.2020 N 279 «Об информационном обеспечении градостроительной деятельности» ;
- постановление Правительства РФ от 26 июля 2017 года № 884 «Об утверждении Правил подготовки документации по планировке территории, подготовка которой осуществляется на основании решений уполномоченных федеральных органов исполнительной власти, и принятия уполномоченными федеральными органами исполнительной власти решений об утверждении документации по планировке территории для размещения объектов федерального значения и иных объектов капитального строительства, размещение которых планируется на территориях двух и более субъектов Российской Федерации» (актуальной редакции);
- закон Краснодарского края от 23 июля 2015 г. N 3223-КЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации, расположенных на территории Краснодарского края" (актуальной редакции);

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №	- постановление Правительства РФ от 26 июля 2017 года № 884 «Об утверждении Правил подготовки документации по планировке территории, подготовка которой осуществляется на основании решений уполномоченных федеральных органов исполнительной власти, и принятия уполномоченными федеральными органами исполнительной власти решений об утверждении документации по планировке территории для размещения объектов федерального значения и иных объектов капитального строительства, размещение которых планируется на территориях двух и более субъектов Российской Федерации» (актуальной редакции); - закон Краснодарского края от 23 июля 2015 г. N 3223-КЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации, расположенных на территории Краснодарского края" (актуальной редакции);						
			054-2025-ППТ-МО.ТЧ						Лист
									7
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата				

- закон Краснодарского края от 21 июля 2008 г. N 1540-КЗ «Градостроительный кодекс Краснодарского края» (актуальной редакции);
- приказ департамента по архитектуре и градостроительству Краснодарского края от 16.04.2015 N 78 "Об утверждении нормативов градостроительного проектирования Краснодарского края" (актуальной редакции);
- СП 42.13330.2016 Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений (актуализированная ред. СНиП 2.07.01-89*)
- нормативов градостроительного проектирования муниципального образования Темрюкский район, утвержденных решением сессии XXXV Совета муниципального образования Темрюкский район VII созыва от 26.07.2022 № 287 «Об утверждении нормативов градостроительного проектирования муниципального образования Темрюкский район»;
- нормативов градостроительного проектирования на территории Темрюкского городского поселения, утвержденных решением № 466 от 26 сентября 2023 LXXI сессии IV созыва "Об утверждении местных нормативов градостроительного проектирования Темрюкского городского поселения Темрюкского района Краснодарского края";
- санитарных, противопожарных и других норм проектирования.

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

- схема территориального планирования муниципального образования Темрюкский район (с изменениями, утвержденными решением X сессии Совета муниципального образования Темрюкский район VI созыва от 25 марта 2016 года № 100 «О внесении изменений в решение XLII сессии Совета муниципального образования Темрюкский район IV созыва от 30 марта 2007 года № 616 «Об утверждении «Схемы территориального планирования муниципального образования Темрюкский район»);
- генеральный план Темрюкского городского поселения Темрюкского района Краснодарского края (актуальной редакции).
- правила землепользования и застройки Темрюкского городского поселения (с изменениями, утвержденными решением №8 от 26 сентября 2024 года II сессии V созыва "О внесении изменений в решение LXXVII сессии Совета Темрюкского городского поселения Темрюкского района II созыва от 25 марта 2014 года № 595 "Об утверждении правил землепользования и застройки на территории Темрюкского городского поселения Темрюкского района Краснодарского края".

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

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

Инв. №подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №							Лист
			054-2025-ППТ-МО.ТЧ						
			8						
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док	Подп.	Дата				

1. Климатические условия

Физико-географические условия

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

Среднегодовые значения по данным Кубанской устьевой гидрометеорологической станции г. Темрюк следующие: По климатическому районированию для строительства (СП 131.13330.2012) территория изысканий относится к району III и подрайону III Б, для которого характерны следующие природно-климатические условия: отрицательные температуры воздуха в зимний период и жаркое лето, большая интенсивность солнечной радиации, небольшой снежный покров.

Средняя максимальная температура самого теплого месяца – июля равна 36,4 °С. Средняя минимальная температура самого холодного месяца – января равна -23,9 °С. Средняя месячная и годовая температура воздуха 11,9 °С.

Среднее годовое количество осадков составило 561,9 мм, суточный максимум осадков составил 83,2 мм.

Ветровой режим характеризуется явным преобладанием в течение всего года ветров восточных и западных румбов. Повторяемость ветров северо- восточного направления составляет для поста Темрюк-Порт 15%, восточного – 21%, юго-западного – 15%, западного – 8%. Максимальной скоростью обладают ветра западного направления, но большей повторяемостью обладают

ветра восточного направления. Относительная влажность воздуха в течение года значительная. В холодный период года она составляет 80 – 90%, а в теплый 55 – 75%.

Согласно данным СП 20.13330.2011, для исследуемого района принимаются:

- по расчетному значению веса снегового покрова – район II (карта 1);
- по средней скорости ветра, м/с, за зимний период – район 5 (карта 2);
- по расчетному значению давления ветра – район IV (карта 3, 3г);
- по толщине стенки гололеда – район IV (карта 4, 4а);
- по средней месячной температуре воздуха, °С, в январе – (-0)°С (карта 5);
- по средней месячной температуре воздуха, °С, в июле – +25°С (карта 6);
- по отклонению средней температуры воздуха наиболее холодных суток от средней месячной температуры, °С, в январе – +15°С (карта 7).

Нормативная глубина сезонного промерзания глинистых грунтов – 0,8 м.

В геоморфологическом отношении исследуемая площадка приурочена к низменной дельтовой аккумулятивной равнине, расположена в пределах правобережной I надпойменной террасы реки Кубань.

Рельеф участка относительно ровный, заросший травой и кустарником.

Абсолютные отметки поверхности земли колеблются от 14,89 м до 15,00 м.

Площадка изысканий расположена на пустыре, свободна от построек и на момент изысканий в хозяйственном отношении не использовалась. Из опасных геологических процессов, на исследуемой территории, выявлено подтопление, заболачивание и плоскостной смыв со склонов г. Гнилой.

Воздействие техногенной нагрузки на участке изысканий незначительно.

Взам. инв. №	Подпись и дата	Инв. №подл.							054-2025-ППТ-МО.ТЧ	Лист	
											9
			Изм.	Кол.уч.	Лист	№докум.	Подп.	Дата			

Геологическое строение

В геологическом строении исследуемого участка принимают участие породы четвертичной системы, представленные почвой супесчаной (еQIV), делювиальными супесями, суглинками и глинами (dQIV, dQIII), аллювиальными песками (аQII, аQI).

В процессе производства буровых работ в пределах участка изысканий скважинами глубиной до 30,0 м вскрыты сверху – вниз следующие разности, а их пространственная изменчивость отражена на инженерно-геологических разрезах (приложение 2.3):

Слой 1 (еQIV) – почва супесчаная, темно-бурая, твердая, песчанистая, с остатками корневой системы растений.

Вскрыт повсеместно в скважинах с поверхности земли до глубины 0,5 – 0,7 м.

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

Слой 2 (dQIV) – супесь коричневато-бурая, пластичная, песчанистая.

Вскрыт повсеместно в скважинах с глубины 0,5 – 0,7 м до глубины 1,9 – 2,4 м.

Мощность слоя изменяется от 1,3 до 1,7 м.

Слой 3 (dQIV) – суглинок коричневато-бурый, тугопластичный, тяжелый песчанистый, с пятнами оглиения, с включениями дресвы карбонатов до 10 %.

Вскрыт повсеместно в скважинах с глубины 1,9 – 2,4 м до глубины 7,0 – 7,7 м.

Мощность слоя изменяется от 4,9 до 5,7 м.

Слой 4 (dQIV) – супесь коричневато-бурая, пластичная, песчанистая.

Вскрыт повсеместно в скважинах с глубины 7,0 – 7,7 м до глубины 7,8 – 8,7 м.

Мощность слоя изменяется от 0,5 до 1,3 м.

Слой 5 (dQIV) – суглинок коричневато-бурый, тугопластичный, тяжелый песчанистый, с пятнами оглиения, с включениями дресвы карбонатов до 10 %.

Вскрыт повсеместно в скважинах с глубины 7,8 – 8,7 м до глубины 8,9 – 9,5 м.

Мощность слоя изменяется от 0,8 до 1,3 м.

Слой 6 (dQIII) – глина серая, легкая песчанистая, полутвердая, с включениями дресвы карбонатов до 5 %.

Вскрыт повсеместно в скважинах с глубины 8,9 – 9,5 м до глубины 10,8 – 11,8 м.

Мощность слоя изменяется от 1,5 до 2,6 м.

Слой 7 (аQII) – песок мелкий, серовато-бурый, средней плотности, водонасыщенный, с гнездами и линзами глины серой, тугопластичной, мощностью 3 – 10 см.

Вскрыт повсеместно в скважинах с глубины 10,8 – 11,8 м до глубины 15,8 – 17,0 м.

Мощность слоя изменяется от 4,8 до 5,5 м.

Слой 8 (аQI) – песок пылеватый, серый, плотный, водонасыщенный.

Вскрыт повсеместно в скважинах с глубины от 15,8 – 17,0 м до разведанных 30,0 м.

На полную мощность слой не вскрыт. Максимально вскрытая мощность слоя составляет 13,7 м.

Гидрогеологические условия.

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

На момент проведения полевых работ (май 2023 года) грунтовые воды вскрыты всеми скважинами на глубине 1,55 – 2,00 м от поверхности земли.

Согласно приложению «И» СП 11-105-97 ч. II, участок изысканий относится к постоянно подтопленному в естественных условиях I (I-A-1).

Взам. инв. №		Подпись и дата		Инв. №подл.							054-2025-ППТ-МО.ТЧ	Лист
	Изм.	Кол.уч.	Лист	№докум.	Подп.	Дата						

Водоносный горизонт безнапорный. Область питания находится в пределах и за пределами площадки изысканий. Источником питания водоносного горизонта являются атмосферные осадки. Колебания уровня зависят от сезонных климатических факторов.

Сезонные колебания уровня грунтовых вод составляют 1,0 – 2,0 м.

В отдельные периоды года, вследствие обильного выпадения осадков и таяния снегов, а также в ходе застройки объектами гражданского назначения с комплексом водонесущих коммуникаций, возможен подъем уровня грунтовых вод по всей площадке до глубин 0,05 – 0,50 м от дневной поверхности земли, что соответствует абсолютной отметке 18,09 м, а в местах понижения рельефа возможен выход грунтовых вод на дневную поверхность и затопление территории.

Значения коэффициентов фильтрации грунтов рекомендуется принять в соответствии со значениями, приведенными в главе 5 и в сводной таблице нормативных и расчетных значений физико-механических свойств грунтов по ИГЭ.

Физико-механические свойства грунтов

На основании выполненных полевых и лабораторных исследований грунтов на участке изысканий выделено 7 инженерно-геологических элементов (ИГЭ).

Почва супесчаная (слой 1) в качестве грунтов основания проектируемых сооружений не рекомендуется; для этого грунта приводятся характеристики только физических свойств.

Ввиду идентичных характеристик физико-механических свойств грунты слоев 3 и 5 были объединены в ИГЭ – 3.

Грунты ИГЭ – 1, участка изысканий, согласно ГОСТ 25100-2011, относятся к классу – дисперсных, к подклассу – связных, к типу – элювиальных, к подтипу – образованных в результате биологического выветривания, к виду – минеральных, к подвиду – почв.

Грунты ИГЭ – 2 – 5, согласно ГОСТ 25100-2011, относятся к классу – дисперсных, к подклассу – связных, к типу – осадочных, к подтипу – делювиальных, к виду – минеральных, к подвиду – глинистых грунтов.

Грунты ИГЭ – 6, 7, согласно ГОСТ 25100-2011, относятся к классу – дисперсных, к подклассу – несвязных, к типу – осадочных, к подтипу – аллювиальных, к виду – минеральных, к подвиду – пескам.

Инженерно-геологический элемент 1 (eQIV) – почва супесчаная, темно- бурая, твердая, песчанистая, с остатками корневой системы растений.

Вскрыт повсеместно в скважинах с поверхности земли до глубины 0,5 – 0,7 м.

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

Согласно номенклатуре ГОСТ 25100-2011 грунты ИГЭ – 1 относятся к супесям твердым, песчанистым.

Характеристики физических свойств грунта ИГЭ – 1 следующие:

$\rho_n = 18,0 \text{ кН/м}^3$

$\rho_1 = 17,8 \text{ кН/м}^3$

$\rho_2 = 17,9 \text{ кН/м}^3$

Норма снятия плодородного слоя равна 0,6 м (за нижнюю границу нормы снятия плодородного слоя принято значение 2,0 %, согласно ГОСТ 17.5.3.06-85, п. 2.1.1). Содержание гумуса составляет 2,14 % .

Категория грунтов по сейсмическим свойствам – третья [10].

Коэффициент фильтрации $K_f = 1,0 \text{ м/сут}$ [28].

Взам. инв. №	песчанистым. Характеристики физических свойств грунта ИГЭ – 1 следующие: $\rho_n = 18,0 \text{ кН/м}^3$ $\rho_1 = 17,8 \text{ кН/м}^3$ $\rho_2 = 17,9 \text{ кН/м}^3$ Норма снятия плодородного слоя равна 0,6 м (за нижнюю границу нормы снятия плодородного слоя принято значение 2,0 %, согласно ГОСТ 17.5.3.06–85, п. 2.1.1). Содержание гумуса составляет 2,14 % . Категория грунтов по сейсмическим свойствам – третья [10]. Коэффициент фильтрации $K_f = 1,0 \text{ м/сут}$ [28].						
	Подпись и дата						
Инв. № подл.							
						054-2025-ППТ-МО.ТЧ	Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата		11

Инженерно-геологический элемент 2 (dQIV) – супесь коричневатого-бурая, пластичная, песчанистая.

Вскрыт повсеместно в скважинах с глубины 0,5 – 0,7 м до глубины 1,9 – 2,4 м.

Мощность слоя изменяется от 1,3 до 1,7 м.

Согласно номенклатуре ГОСТ 25100-2011 грунты ИГЭ – 2 относятся к супесям пластичным, песчанистым.

Компрессионный модуль деформации грунта при естественной влажности равен 3,48 МПа.

Модуль деформации при естественной влажности с поправочным коэффициентом ($m_k = 3,15$), согласно СП 22.13330.2011, равен 10,96 МПа, который принимается в качестве расчетного значения.

Прочностные и деформационные свойства грунтов ИГЭ – 2 по данным лабораторных исследований и согласно СП 22.13330.2011 следующие:

$\sigma_n = 11$ кПа $\varphi_n = 22^\circ$ $\rho_n = 19,5$ кН/м³

$C_1 = 9$ кПа (при $\alpha = 0,95$) $\varphi_1 = 22^\circ$ $\rho_1 = 19,3$ кН/м³

$C_2 = 10$ кПа (при $\alpha = 0,85$) $\varphi_2 = 22^\circ$ $\rho_2 = 19,4$ кН/м³

$E_o = 11$ МПа

Грунты ИГЭ – 2 просадочными свойствами не обладают.

Категория грунтов по сейсмическим свойствам – третья [10].

Коэффициент Пуассона $\nu = 0,35$ [5].

Коэффициент фильтрации $K_f = 1,0$ м/сут [28].

Коэффициент постели грунтов $k_s = 1,10 \cdot 10^4$ кН/м³ [36].

Инженерно-геологический элемент 3 (dQIV) – суглинок коричневатого-бурый, тугопластичный, тяжелый песчанистый, с пятнами оглинения, с включениями дресвы карбонатов до 10 %.

Вскрыт повсеместно в скважинах: с глубины 1,9 – 2,4 м до глубины 7,0 – 7,7 м; с глубины 7,8 – 8,7 м до глубины 8,9 – 9,5 м.

Суммарная мощность слоя изменяется от 6,0 до 6,5 м.

Согласно номенклатуре ГОСТ 25100-2011 грунты ИГЭ – 3 относятся к суглинкам тугопластичным, тяжелым песчанистым.

Компрессионный модуль деформации грунта при естественной влажности равен 3,79 МПа.

Модуль деформации при естественной влажности с поправочным коэффициентом ($m_k = 4,24$), согласно СП 22.13330.2011, равен 16,07 МПа.

По данным статического зондирования модуль деформации грунтов равен 15,91 МПа, который принимается в качестве расчетного значения.

Прочностные и деформационные свойства грунтов по данным статического зондирования, лабораторных исследований и согласно СП 22.13330.2011 следующие:

$\sigma_n = 25$ кПа $\varphi_n = 20^\circ$ $\rho_n = 19,7$ кН/м³

$C_1 = 23$ кПа (при $\alpha = 0,95$) $\varphi_1 = 20^\circ$ $\rho_1 = 19,5$ кН/м³

$C_2 = 24$ кПа (при $\alpha = 0,85$) $\varphi_2 = 20^\circ$ $\rho_2 = 19,6$ кН/м³

$E_o = 16$ МПа

Грунты ИГЭ – 3 просадочными свойствами не обладают.

Категория грунтов по сейсмическим свойствам – вторая [10].

Коэффициент Пуассона $\nu = 0,35$ [5].

Коэффициент фильтрации $K_f = 0,1$ м/сут [28].

Коэффициент постели грунтов $k_s = 2,10 \cdot 10^4$ кН/м³ [36].

Инженерно-геологический элемент 4 (dQIV) – супесь коричневатого-бурая, пластичная, песчанистая.

Вскрыт повсеместно в скважинах с глубины 7,0 – 7,7 м до глубины 7,8 – 8,7 м.

Взам. инв. №		Подпись и дата		Инв. №подл.							054-2025-ППТ-МО.ТЧ	Лист
	Изм.	Кол.уч.	Лист	№докум.	Подп.	Дата						

Мощность слоя изменяется от 0,5 до 1,3 м.

Согласно номенклатуре ГОСТ 25100-2011 грунты ИГЭ - 4 относятся к супесям пластичным, песчанистым.

Компрессионный модуль деформации грунта при естественной влажности равен 4,60 МПа.

Модуль деформации при естественной влажности с поправочным коэффициентом ($\mu_k = 1,32$), согласно СП 22.13330.2011, равен 6,07 МПа, который принимается в качестве расчетного значения.

Прочностные и деформационные свойства грунтов ИГЭ - 4 по данным лабораторных исследований и согласно СП 22.13330.2011 следующие:

$\sigma_n = 9$ кПа $\varphi_n = 18^\circ$ $\rho_n = 18,8$ кН/м³

$\sigma_1 = 8$ кПа (при $\alpha = 0,95$) $\varphi_1 = 18^\circ$ $\rho_1 = 18,7$ кН/м³

$\sigma_2 = 8$ кПа (при $\alpha = 0,85$) $\varphi_2 = 18^\circ$ $\rho_2 = 18,7$ кН/м³

$E_o = 6,1$ МПа

Грунты ИГЭ - 4 просадочными свойствами не обладают.

Категория грунтов по сейсмическим свойствам - третья [10].

Коэффициент Пуассона $\nu = 0,35$ [5].

Коэффициент фильтрации $K_f = 1,0$ м/сут [28].

Коэффициент постели грунтов $k_s = 0,68 \cdot 10^4$ кН/м³ [36].

Инженерно-геологический элемент 5 (dQIII) - глина серая, легкая песчанистая, полутвердая, с включениями дресвы карбонатов до 5 %.

Вскрыт повсеместно в скважинах с глубины 8,9 - 9,5 м до глубины 10,8 - 11,8 м.

Мощность слоя изменяется от 1,5 до 2,6 м.

Согласно номенклатуре ГОСТ 25100-2011 грунты ИГЭ - 5 относятся к глинам полутвердым, легким песчанистым.

Компрессионный модуль деформации грунта при естественной влажности равен 3,54 МПа.

Модуль деформации при естественной влажности с поправочным коэффициентом ($\mu_k = 6,00$), согласно СП 22.13330.2011, равен 21,24 МПа.

Прочностные и деформационные свойства грунтов по данным лабораторных исследований и согласно СП 22.13330.2011 следующие:

$\sigma_n = 63$ кПа $\varphi_n = 19^\circ$ $\rho_n = 20,2$ кН/м³

$\sigma_1 = 58$ кПа (при $\alpha = 0,95$) $\varphi_1 = 19^\circ$ $\rho_1 = 20,0$ кН/м³

$\sigma_2 = 60$ кПа (при $\alpha = 0,85$) $\varphi_2 = 19^\circ$ $\rho_2 = 20,1$ кН/м³

$E_o = 21$ МПа

Грунты ИГЭ - 5 набухающими свойствами не обладают. Величина свободного относительного набухания в ПНГ $\varepsilon_{sw} = 0,01$.

Категория грунтов по сейсмическим свойствам - вторая [10].

Коэффициент Пуассона $\nu = 0,31$ [5].

Коэффициент фильтрации $K_f = 0,001$ м/сут [28].

Коэффициент постели грунтов $k_s = 3,30 \cdot 10^4$ кН/м³ [36].

Инженерно-геологический элемент 6 (aQII) - песок мелкий, серовато-бурый, средней плотности, водонасыщенный, с гнездами и линзами глины серой, тугопластичной, мощностью 3 - 10 см.

Вскрыт повсеместно в скважинах с глубины 10,8 - 11,8 м до глубины 15,8 - 17,0 м.

Мощность слоя изменяется от 4,8 до 5,5 м.

Согласно номенклатуре ГОСТ 25100-2011 грунты ИГЭ - 6 относятся к пескам мелким, средней плотности, водонасыщенным, неоднородным

Взам. инв. №							
Подпись и дата							
Инв. №подл.							
Изм.	Кол.уч.	Лист	№докум.	Подп.	Дата	054-2025-ППТ-МО.ТЧ	Лист
							13

Прочностные и деформационные свойства грунтов по данным лабораторных исследований и согласно СП 22.13330.2011 следующие:

$C_n = 2 \text{ кПа}$ $\varphi_n = 34^\circ$ $\rho_n = 20,0 \text{ кН/м}^3$
 $C_p = 1 \text{ кПа}$ $\varphi_1 = 31^\circ$ $\rho_1 = 19,8 \text{ кН/м}^3$ (при $\alpha = 0,95$)
 $\varphi_2 = 32^\circ$ $\rho_2 = 19,9 \text{ кН/м}^3$ (при $\alpha = 0,85$)
 $E_o = 30 \text{ МПа}$

Степень неоднородности гранулометрического состава $C_u = 3,07 \text{ д.ед.}$.
Угол естественного откоса: сухой 31° , под водой 27° .

Категория грунтов по сейсмическим свойствам – третья [10].

Коэффициент Пуассона $\nu = 0,30$ [5].

Коэффициент фильтрации $K_f = 10,0 \text{ м/сут}$ [28].

Коэффициент постели грунтов $k_s = 6,30 \cdot 10^4 \text{ кН/м}^3$ [36].

Инженерно-геологический элемент 7 (аQI) – песок пылеватый, серый, плотный, водонасыщенный.

Вскрыт повсеместно в скважинах с глубины от 15,8 – 17,0 м до разведанных 30,0 м.

На полную мощность слой не вскрыт. Максимально вскрытая мощность слоя составляет 13,7 м.

Согласно номенклатуре ГОСТ 25100–2011 грунты ИГЭ – 7 относятся к пескам пылеватым, плотным, водонасыщенным, неоднородным.

Плотность сложения песков рекомендуется принимать по данным лабораторных исследований – плотные.

Прочностные и деформационные свойства грунтов по данным лабораторных исследований и согласно СП 22.13330.2011 следующие:

$C_n = 6 \text{ кПа}$ $\varphi_n = 33^\circ$ $\rho_n = 20,4 \text{ кН/м}^3$
 $C_p = 4 \text{ кПа}$ $\varphi_p = 30^\circ$ $\rho_1 = 20,2 \text{ кН/м}^3$ (при $\alpha = 0,95$)
 $\rho_2 = 20,3 \text{ кН/м}^3$ (при $\alpha = 0,85$)
 $E_o = 26 \text{ МПа}$

Степень неоднородности гранулометрического состава $C_u = 4,50 \text{ д.ед.}$

Угол естественного откоса: сухой 32° , под водой 26° .

Категория грунтов по сейсмическим свойствам – третья [10].

Коэффициент Пуассона $\nu = 0,30$ [5].

Коэффициент фильтрации $K_f = 10,0 \text{ м/сут}$ [28].

Коэффициент постели грунтов $k_s = 4,9 \cdot 10^4 \text{ кН/м}^3$ [36].

Специфические грунты

На площадке предполагаемого строительства специфические грунты не распространены.

Геологические и инженерно-геологические процессы

В пределах участка изысканий к опасным геологическим и инженерно-геологическим процессам относится повышенная сейсмичность, подтопление, затопление и плоскостной смыв со склонов г. Гнилой.

7.1. Фоновая сейсмичность района (г. Темрюк) по карте ОСР-2015-А – 8 баллов. По результатам изысканий установлено: категория грунтов ИГЭ – 3, 5 по сейсмическим свойствам – вторая, категория грунтов ИГЭ – 1, 2, 4, 6, 7 – третья.

Взам. инв. №	Подпись и дата	Инв. №подл.							054-2025-ППТ-МО.ТЧ	Лист
			Изм.	Кол.уч.	Лист	№доку	Подп.	Дата		14

Так как мощность грунтов, относящихся к третьей категории по сейсмическим свойствам, более 10 метров в тридцатиметровой толще, следовательно, категория грунтов площадки строительства по сейсмическим свойствам – третья. Сейсмичность площадки строительства – 9 баллов [10].

7.2 На момент проведения полевых работ (август 2021 года) грунтовые воды вскрыты всеми скважинами на глубине 1,55 – 2,00 м от поверхности земли, что соответствует абсолютным отметкам 17,04 – 15,00м.

Согласно приложению «И» СП 11-105-97 ч. II, участок изысканий относится к постоянно подтопленному в естественных условиях I (I-A-1) [3].

2. Краткая археологическая справка

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

Согласно информационного письма № 78-14-4009/25 от 13.03.2025 г. По данным единого государственного реестра объектов культурного наследия (памятники истории и культуры) народов Российской Федерации, перечня выявленных объектов культурного наследия, списка объектов, обладающих признаками объектов культурного наследия, материалам архива Управления, объекты культурного наследия (памятники истории и культуры), а также защитные зоны объектов культурного наследия на земельном участке отсутствуют.

3. Обоснование определения границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства

3.1. Размещение проектируемой территории в структуре населенного пункта

Территория проектируемого земельного участка расположена в юго-восточной части г. Темрюка. Территория проектируемого земельного участка граничит с севера и юга – с землями администрации Темрюкского городского поселения, с запада и востока – с земельными участками поставленными на кадастровый учет.

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

3.2. Анализ существующего использования территории

Проект планировки и проект межевания территории земельного участка с кадастровым номером 23:30:1203000:4189, расположенного по адресу: Краснодарский край, Темрюкский район, г. Темрюк, предусматривает освоение территории земельного участка площадью 1,1715 га.

В настоящее время проектируемая территория (в кадастровом квартале 23:30:1203000) не застроена. В геоморфологическом отношении исследуемая площадка приурочена к низменной дельтовой аккумулятивной равнине, расположена в пределах правобережной I надпойменной террасы реки Кубань.

Рельеф участка относительно ровный, заросший травой и кустарником.

Абсолютные отметки поверхности земли колеблются от 10,11 м до 12,73 м.

Взам. инв. №	3.2. Анализ существующего использования территории Проект планировки и проект межевания территории земельного участка с кадастровым номером 23:30:1203000:4189, расположенного по адресу: Краснодарский край, Темрюкский район, г. Темрюк, предусматривает освоение территории земельного участка площадью 1,1715 га. В настоящее время проектируемая территория (в кадастровом квартале 23:30:1203000) не застроена. В геоморфологическом отношении исследуемая площадка приурочена к низменной дельтовой аккумулятивной равнине, расположена в пределах правобережной I надпойменной террасы реки Кубань. Рельеф участка относительно ровный, заросший травой и кустарником. Абсолютные отметки поверхности земли колеблются от 10,11 м до 12,73 м.						
	Подпись и дата						
Инв. № подл.						054-2025-ППТ-МО.ТЧ	Лист
							15
	Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подп.		Дата

Площадка изысканий расположена на пустыре, свободна от построек и на момент изысканий в хозяйственном отношении не использовалась. Из опасных геологических процессов, на исследуемой территории, выявлено подтопление, заболачивание и плоскостной смыв со склонов г. Гнилой.

Воздействие техногенной нагрузки на участке изысканий незначительно.

3.3. Планировочные ограничения

На рассматриваемой в проекте планировки территории имеются следующие планировочные ограничения:

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

К ограничениям природного характера на рассматриваемой территории относятся фоновая сейсмичность площадки строительства 8 баллов, также неблагоприятные климатические и гидрологические процессы: ураганы, шквальные ветры, грозы, шквальные ливни, гололед, туман.

Все эти факторы учитываются на следующей стадии проектирования.

Территория проектируемого участка требует проведения мероприятий по инженерной защите до начала строительства. Проектом предусматривается организация поверхностного стока путем проведения вертикальной планировки и устройства сети водостоков.

Сведения об установленных красных линиях в пределах рассматриваемого участка отсутствуют.

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

3.4 Определение параметров планируемого строительства

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

Образованные земельные участки предназначены для осуществление отдыха и (или) выращивания гражданами для собственных нужд сельскохозяйственных культур, размещение для собственных нужд садового дома и выделения территории общего пользования, с размещением проездов, подъездных путей к участкам, тротуаров, зон зеленых насаждений общего пользования, расположены в зоне смешанной жилой застройки – Ж-2.

Согласно правилам землепользования и застройки Темрюкского сельского поселения, утвержденным решением №8 от 26 сентября 2024 года II сессии V созыва "О внесении изменений в решение LXXVII сессии Совета Темрюкского городского поселения Темрюкского района II созыва от 25 марта 2014 года № 595 "Об утверждении правил землепользования и застройки на территории Темрюкского городского поселения Темрюкского района Краснодарского края", образованные земельные участки имеют виды разрешенного использования и предельные параметры земельных участков и разрешенного строительства в соответствии с Правилами:

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

Инв. №подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №							054-2025-ППТ-МО.ТЧ		Лист
											16
			Изм.	Кол.уч.	Лист	№докум.	Подп.	Дата			

- 1) Ведение садоводства. Код. 13.2:
- минимальная/максимальная площадь земельного участка – 300/2500 кв. м;
 - минимальная ширина земельных участков вдоль фронтона улицы(проезда) – 20 м;
 - минимальные отступы от красной линии улиц – 3 м., от красной линии проездов – 3 м. От остальных границ земельного участка – 3 м ;
 - максимальное количество этажей зданий – 3 этажа;
 - максимальный процент застройки в границах земельного участка – 65 %.
- 2) коммунальное обслуживание, код 3.1:
- минимальная/максимальная площадь земельного участка– 8/110 000 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 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 устанавливаются для линейных объектов.
- 3) Земельные участки (территории) общего пользования, улично-дорожная сеть, код 12.0.1:
- Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению.
- Категория земель – земли населенных пунктов.

3.4.2 Проектная организация территории

Проект планировки и проект межевания территории земельного участка с кадастровым номером 23:30:1203000:4189, расположенного по адресу: Краснодарский край, Темрюкский район, г. Темрюк, предусматривает освоение территории земельного участка площадью 1,1715 га.

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

3.4.3. Обоснование архитектурно-планировочного решения

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

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

Проектом предусматривается благоустройство территории как совокупность проектно-строительных мероприятий, направленных на создание комфортных условий среды

Взам. инв. №								
Подпись и дата	В основу архитектурно-планировочной организации проектируемой территории положена идея создания современного садоводческого товарищества, состоящего из садовых домов, гармонично развивающегося в существующем природно-ландшафтном окружении, на основе анализа существующего положения, в увязке вновь осваиваемого земельного участка с существующей территорией поселения с учетом сложившихся транспортных связей, конфигурации отведенного для строительства земельного участка. Проектируемый элемент планировочной структуры – квартал рассматривается проектом как элемент застройки планировочной структуры в системе Темрюкского городского поселения. Проектом предусматривается благоустройство территории как совокупность проектно-строительных мероприятий, направленных на создание комфортных условий среды							
Инв. №подл.							054-2025-ППТ-МО.ТЧ	Лист
								17
	Изм.	Кол.уч.	Лист	№докум.	Подп.	Дата		

жизнедеятельности человека. Включает в себя: инженерную подготовку и оборудование территории, создание многофункциональной системы зеленых насаждений – одно из важнейших мероприятий проекта планировки, обустройство территории соответствующими компонентами предметной среды (малыми архитектурными формами, декоративными элементами, скульптурой).

Система зеленых насаждений формируется для оздоровления окружающей жизненной среды, наилучшей организации массового отдыха населения, обогащения внешнего облика формируемого образования.

Озеленение улиц и проездов в основном должно обеспечивать защиту объектов капитального строительства и озеленённых территорий от шума и пыли, для чего используют рядовые посадки деревьев вдоль улиц.

Расположение объектов капитального строительства предусмотрено с учетом формирования многофункциональных территорий с необходимым набором сооружений: подъездные дороги, подъездные участки для легковых автомобилей, обустройства пешеходных тротуаров, озелененные пространства.

Проектом предусмотрены объекты инженерной инфраструктуры (электроснабжение, водоснабжение).

3.4.4. Организация транспортного и пешеходного движения

Проектом планировки предусматривается создание единой системы транспортной и улично-дорожной сети в увязке с перспективным развитием прилегающих территорий.

Участок строительства расположен в непосредственной близости и в увязке с существующими автомобильными дорогами в районе проектируемой улично-дорожной сети.

Проектом планировки предусматривается устройство улично-дорожной сети назначены в соответствии с требованиями согласно СП 42.13330.2016 и приказа департамента по архитектуре и градостроительству Краснодарского края от 16.04.2015 N 78 "Об утверждении нормативов градостроительного проектирования Краснодарского края" (актуальной редакции).

Проектом принят тип улиц – проезд в застройке с шириной в красных линиях 15 м.

Расчетная скорость движения принята – 30 км/час.

В целях обеспечения повышенных требований безопасности пешеходного движения на отдельных территориях населенного пункта допускается вводить зоны замедления движения транспорта с разрешенной скоростью 30 км/ч. Для снижения скоростей движения на проезжей части в зонах жилой застройки применяют следующие мероприятия:

- искусственные неровности.
- установку знаков дорожного движения с обозначениями ограничения скоростного режима на проектируемом участке дорожного движения (проезде).

Проезд имеет следующие параметры:

- число полос движения – 2;
- ширина проезжей части – 6,0 м.

Дорожные одежды улично-дорожной сети предусмотрены капитального типа с асфальтобетонным покрытием. Проектируемый проезд примыкает к существующей транспортной системе Темрюкского городского поселения с ул. Подгорная в щебеночном исполнении.

Пешеходная связь предусматривается по тротуарам шириной 1,5 м (расчетное движение менее 50 чел/час).

Взам. инв. №	Подпись и дата	Инв. №подл.							Лист	
			054-2025-ППТ-МО.ТЧ							
Изм.	Кол.уч.	Лист	№докум.	Подп.	Дата					18

Хранение личного транспорта осуществляется на индивидуальных участках.

3.4.5 Внешнее благоустройство и озеленение

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

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

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

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

С целью предотвращения загрязнения окружающей среды проектом предусматриваются следующие мероприятия:

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

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

Для подхода к местам отдыха запроектированы пешеходные дорожки.

4. Разбивочный чертеж красных линий

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

Красные линии – границы, отделяющие территории кварталов, микрорайонов и других элементов планировочной структуры от улиц, проездов и площадей в городских и сельских поселениях (п. 3.3 Инструкция о порядке проектирования и установления красных линий в городах и других поселениях Российской Федерации, РДС 30-201-98).

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

5. Инженерная подготовка и вертикальная планировка территории

Взам. инв. №								
Подпись и дата								
Инв. № подл.							Лист	
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата	054-2025-ППТ-МО.ТЧ		19

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

5. Инженерная подготовка и вертикальная планировка территории

Инженерная подготовка территории проектируемого земельного участка, размещенного на территории Темрюкского городского поселения, Темрюкского района на стадии проекта планировки – это комплекс инженерных мероприятий по обеспечению пригодности территорий для различных видов строительства и создание оптимальных санитарно-гигиенических и микроклиматических условий для жизни населения.

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

- повышенная сейсмичность района.

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

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

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

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

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

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

Ниже представлена краткая характеристика намеченных настоящим проектом мероприятий.

5.1. Организация поверхностного стока и улучшение санитарного состояния территории

В целях благоустройства планируемой территории, ее общих и санитарных условий проектом предусматривается организация поверхностного стока путем проведения вертикальной планировки и устройства сети водостоков.

Вертикальная планировка

В процессе разработки схемы вертикальной планировки были произведены расчеты подсыпки земли для формирования нового уклона земли на проектируемой территории.

Схема вертикальной планировки выполнена для вновь проектируемых улиц в границах проекта планировки.

Вертикальной планировкой решается задача создания благоприятных условий для трасс улиц, проездов, тротуаров, исключения подтопления жилых и общественных территорий.

Организация водостоков

Взам. инв. №							
Подпись и дата							
Инв. № подл.							
						054-2025-ППТ-МО.ТЧ	Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата		20

Проектом предложена открытая система водостока по дорогам вдоль бордюров с проектируемой территории.

Открытая сеть ливнесточков является простейшей системой, не требующей сложных и дорогих сооружений. Выполняется по улицам с проездами и обочинами, по открытым лоткам (кюветам) с одной стороны дороги по рельефу с направлением в водоприемники.

Продольные уклоны по кюветам назначают не менее 0,003. Через дороги водостоки из кюветов пропустить по железобетонным трубам и лоткам. Их диаметр, длину, уклон определить на стадии рабочего проектирования.

В дальнейшем, каждое из мероприятий инженерной подготовки должно разрабатываться в виде самостоятельного проекта соответствующей марки с учетом инженерно-геологической и гидрологической изученности территории и технико-экономических сопоставлений вариантов проектных решений.

5.2. Защита от опасных физико-геологических процессов

Застройка селитебной зоны Темрюкского городского поселения, прокладка автомобильных дорог привели к изменению рельефа, почвенного покрова, нарушению естественного стока осадков.

На геологическую среду оказывают влияние техногенные процессы: прокладка трасс коммуникаций, дорог, водопроводов, газопроводов, линий электропередач и др.

Эти инженерные сооружения создают химическое, тепловое, биологическое, механическое воздействие на грунты и повышают их агрессивно-коррозионные свойства.

Первоочередными мероприятиями по осуществлению защиты территории от опасных природных процессов являются:

1. Обеспечение территории качественными изыскательскими материалами особенно на предмет наличия линейной эрозии склонов, образование оползней, подтопления территорий, образования оврагов, с их подробной характеристикой и наличием уже осуществленных мероприятий и выделением наиболее опасных для строительства территорий.

2. Разработка мероприятий по защите территории от подтопления с учетом уточненных гидрологических данных по паводкам редкой повторяемости (1% обеспеченности), в соответствии со СП 104.13330.2016 «Инженерная защита территорий от затопления и подтопления».

3. Учет сейсмичности при строительстве новых зданий и сооружений.

5.3. Агролесомелиорация

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

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

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

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

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

5.4. Особые условия строительства

Взам. инв. №							
Подпись и дата							
Инв. № подл.							
						054-2025-ППТ-МО.ТЧ	Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата		21

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

Сейсмичность участка работ для объектов массового строительства 8 баллов (СНиП II-7-81* в редакции 2000 г, СНКК 22-301-2000).

Основными факторами, осложняющими строительство, являются:

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

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

6. Заключение и рекомендации по строительству

При строительстве на территории проектируемого участка необходимо соблюдать следующие рекомендации:

- минимальная глубина заложения фундаментов рекомендуется равной мощности почвы (0,7 – 1,5 м), но не менее нормативной глубины промерзания -0,8 м;
 - почвенно-растительный слой подлежит срезке с последующим использованием для рекультивации земель;
 - все работы по инженерной защите территории застройки выполнять в соответствии с п. 2 СП 116.13330.2012 «Инженерная защита территорий, зданий и сооружений от опасных геологических процессов»;
 - инженерную защиту территорий от затопления и подтопления выполнять в соответствии со СНиП СП 104.13330.2016 «Инженерная защита территорий от затопления и подтопления»;
 - здания и сооружения повышенной категории ответственности разрабатывать с учетом антисейсмических мероприятий по СП 14.13330.2018 «Строительство в сейсмических районах» и ТСН 22-302-2000 «Строительство в сейсмических районах Краснодарского края»;
 - при строительстве зданий и сооружений на площадках с высоким уровнем стояния грунтовых вод необходимо выполнить работы по водопонижению, устройство дренажей - по отдельному рабочему проекту;
 - в процессе работы не допускать длительного простоя открытых котлованов и замачивания их дна атмосферными осадками;
 - все работы нулевого цикла проводить в сухое время года с соблюдением «Правил технической эксплуатации сооружений инженерной защиты городов»;
 - при производстве строительных работ необходимо принимать меры по защите бетонных и металлических конструкций т.к. грунтовые воды средне - и сильноагрессивны к бетонам на портландцементе. Защиту строительных конструкций выполнять в соответствии с СП 28.13330.2017 «Защита строительных конструкций от коррозии».
- Проведение работ по организации поверхностного и подземного стока создадут условно благоприятные условия для строительства на площадях, отнесенных к неблагоприятным.
- При освоении территории на каждом отдельном участке, под каждый объект необходимо проведение детальных инженерно-геологических изысканий.

Взам. инв. №	Подпись и дата	Инв. №подл.							Лист
			054-2025-ППТ-МО.ТЧ						
Изм.	Кол.уч.	Лист	№докум.	Подп.	Дата				22

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

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

7. Инженерное оборудование и благоустройство территории

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

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

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

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

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

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

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

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

В соответствии с ГОСТ Р 22.0.03-2020 «Безопасность в чрезвычайных ситуациях. Природные чрезвычайные ситуации. Термины и определения», природная чрезвычайная ситуация – обстановка на определенной территории или акватории, сложившаяся в результате возникновения источника природной чрезвычайной ситуации, который может повлечь или повлечь за собой человеческие жертвы, ущерб здоровью и (или) окружающей природной среде, значительные материальные потери и нарушение условий жизнедеятельности людей.

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

Опасные геологические процессы.

В соответствии с ГОСТ Р 22.0.03-2020, опасное геологическое явление – событие геологического происхождения или результат деятельности геологических процессов, возникающих в земной коре под действием различных природных или геодинамических факторов, или их сочетаний, оказывающих или могущих оказать поражающие воздействия на

Взам. инв. №	Подпись и дата	Инв. №подл.							054-2025-ППТ-МО.ТЧ	Лист	
											23
			Изм.	Кол.уч.	Лист	№докум.	Подп.	Дата			

людей, сельскохозяйственных животных и растения, объекты экономики и окружающую природную среду.

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

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

Таблица 1. Перечень поражающих факторов источников природных ЧС геологического происхождения

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

Согласно материалам инженерно-геологических изысканий, выполненных ООО "ПГС" в 2025 г. фоновая сейсмичность района по карте ОСР-97-А – 8 баллов. Категория грунтов по сейсмическим свойствам – вторая, сейсмичность участка строительства – 8 баллов (СП 14.13330.2018 «СНИП II-7-81* Строительство в сейсмических районах»).

В соответствии с ГОСТ Р 22.0.03-2020, опасное гидрологическое явление – событие гидрологического происхождения или результат гидрологических процессов, возникающих под действием различных природных или гидродинамических факторов, или их сочетаний, оказывающих поражающее воздействие на людей, сельскохозяйственных животных и растения, объекты экономики и окружающую природную среду.

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

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

Таблица 2. Перечень поражающих факторов источников природных ЧС гидрологического происхождения

Взам. инв. №		Подпись и дата	Инв. №подл.							Лист
	054-2025-ППТ-МО.ТЧ									
	Изм.			Кол.уч.	Лист	№докум.	Подп.	Дата	24	

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

Метеорологические опасности.

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

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

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

Таблица 3. Перечень поражающих факторов источников природных ЧС метеорологического происхождения

Источник природной ЧС	Наименование поражающего фактора природной ЧС	Характер действия, проявления поражающего фактора источника природной ЧС
Сильный ветер. Ураган.	Аэродинамический	Ветровой поток
		Ветровая нагрузка
		Аэродинамическое давление
		Вибрация
Пыльная буря	Аэродинамический	Выдувание и засыпание верхнего покрова почвы, посевов
Продолжительный дождь (ливень)	Гидродинамический	Поток (течение) воды
		Затопление территории
Сильный снегопад	Гидродинамический	Снеговая нагрузка
		Снежные заносы
Гололед	Гравитационный	Гололедная нагрузка.
	Динамический	Вибрация
Град	Динамический	Удар
Гроза	Электрофизический	Электрические разряды

Взам. инв. №	Подпись и дата	Инв. №подл.							054-2025-ППТ-МО.ТЧ	Лист
			Изм.	Кол.уч.	Лист	№докум.	Подп.	Дата		25

Туман	Теплофизический	Снижение видимости (помутнение воздуха)
Засуха	Тепловой	Нагревание почвы, воздуха.
Заморозок	Тепловой	Охлаждение почвы, воздуха.

Природные пожары.

В соответствии с ГОСТ Р 22.0.03-2020, природный пожар – неконтролируемый процесс горения, стихийно возникающий и распространяющийся в природной среде.

В районе проектируемого объекта существует опасность ландшафтных, лесных, степных пожаров. Перечень поражающих факторов природных пожаров, характер их действий и проявлений, согласно ГОСТ Р 22.0.06-95, приведен далее в таблице 4.

Таблица 4. Перечень поражающих факторов природных пожаров

Источник природной ЧС	Наименование поражающего фактора природной ЧС	Характер действия, проявления поражающего фактора источника природной ЧС
Пожар ландшафтный, степной.	Теплофизический	Пламя. Нагрев тепловым потоком. Тепловой удар. Помутнение воздуха. Опасные дымы
	Химический	Загрязнение атмосферы, почвы, грунтов, гидросферы

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

В соответствии с ГОСТ Р 22.0.05-2020 «Безопасность в чрезвычайных ситуациях. Техногенные чрезвычайные ситуации. Термины и определения», техногенная чрезвычайная ситуация – состояние, при котором в результате возникновения источника техногенной чрезвычайной ситуации на объекте, определенной территории или акватории нарушаются нормальные условия жизни и деятельности людей, возникает угроза их жизни и здоровью, наносится ущерб имуществу населения, народному хозяйству и окружающей природной среде.

Источник техногенной чрезвычайной ситуации – опасное техногенное происшествие (авария на промышленном объекте или транспорте, пожар, взрыв или высвобождение какого-либо вида энергии), в результате которого на объекте, определенной территории или акватории произошла техногенная чрезвычайная ситуация.

Перечень возможных источников ЧС техногенного характера на проектируемой территории предназначенной для осуществление отдыха и (или) выращивания гражданами для собственных нужд сельскохозяйственных культур, размещение для собственных нужд садового дома и выделения территории общего пользования, с размещением проездов, подъездных путей к участкам, тротуаров, зон зеленых насаждений общего пользования.:

- Обеспечение пожарной безопасности объектов:

Принятие и соблюдение нормативных правовых актов, правил и требований пожарной безопасности, а также проведение противопожарных мероприятий.

9. Перечень мероприятий по охране окружающей среды

Мероприятия по охране окружающей природной среды намечены на основании генерального плана развития поселения. Выполнен проект вертикальной планировки проектируемой территории с целью создания оптимальных уклонов для обеспечения поверхностных стоков вод. Ливневая канализация, предусмотренная проектом, обеспечит

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

						054-2025-ППТ-МО.ТЧ	Лист 26
Изм.	Кол.уч.	Лист	№докум.	Подп.	Дата		

организованный отвод ливневых вод, что защитит почву от водной эрозии. Вся свободная от застройки территория благоустраивается и озеленяется.

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

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

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

Проектом планировки предусматриваются решения, направленные на охрану окружающей среды:

- организация буферных зеленых зон между улицами и жилой застройкой;
- разгрузка внутрирайонных улиц и проездов от внешнего транспорта, создание сети пешеходных зон.
- организация ветрозащиты жилой застройки за счет зеленых насаждений;
- проектирование застройки произведено с учетом аэродинамических свойств сооружений;
- проведение санации и реабилитации участков территорий, подвергшихся длительной техногенной нагрузке, загрязненных солями тяжелых металлов и прочее, до полного восстановления экологического потенциала территории;
- организация поверхностного стока и улучшение санитарного состояния территории, в т.ч.: вертикальная планировка, организация водостоков.
- защита от опасных физико-геологических процессов: понижение уровня грунтовых вод в зонах их высокого стояния; противоэрозионные мероприятия; защита от затопления и подтопления территорий.
- агролесомелиорация – посадка деревьев, кустарников, посев многолетних трав.

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

Администрации рекомендуется организовать экологически ориентированное управление земельными ресурсами, основанное на территориальном планировании

Взам. инв. №							
	Подпись и дата						
Инв. №подл.							
Изм.	Кол.уч.	Лист	№докум.	Подп.	Дата	054-2025-ППТ-МО.ТЧ	Лист 27

Согласно проектным решениям земляные работы планируются в контурах земельного отвода строительства; прилегающие территории при этом не будут затрагиваться.

Соответственно, воздействия на почвенный покров, прилегающему к данному объекту не ожидается.

Рекомендации и предложения по предотвращению и снижению неблагоприятных последствий строительства и эксплуатации.

При строительстве данного элемента планировочной структуры в системе Темрюкского городского поселения должно быть обеспечено выполнение требований по охране окружающей среды и рациональному использованию природных ресурсов.

Организация контроля за состоянием окружающей среды должна базироваться на профилактике предупреждения загрязнений природных комплексов (воды, атмосферного воздуха, почв).

В целях охраны атмосферного воздуха во время строительства проектируемого объекта рекомендуется проведение следующих мероприятий:

- своевременное техническое обслуживание двигателей внутреннего сгорания, транспортных средств и машин для соблюдения нормативов выбросов продуктов сгорания топлива;
- качественное техническое обслуживание передвижных дизель-генераторов для уменьшения эмиссии загрязняющих веществ.

В целях охраны поверхностных и подземных вод необходимо предусмотреть выполнение следующих требований:

- обеспечить водонепроницаемость емкостей для хранения горюче-смазочных материалов, строительных и бытовых отходов;
- не допускать фильтрации загрязненных поверхностных вод в водоносные горизонты;
- разработать план ликвидации аварийных ситуаций, содержащий перечень объектов и территорий, подлежащих особой защите от загрязнения, указания по оповещению заинтересованных служб и организаций, порядок действий при ликвидации аварий.

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

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

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

- вынести в натуру границы, отводимых под строительство площадок, строго в соответствии с проектом, во избежание сверхнормативного изъятия земель;
- контролировать границы землеотвода по проекту;
- не допускать передвижения транспортных средств вне установленных транспортных маршрутов;
- исключить сброс и утечку горюче-смазочных материалов и других загрязняющих веществ на рельеф и почвы при строительстве объекта;
- до начала строительства осуществлять снятие верхнего плодородного слоя почвы;
- после окончания строительно-монтажных работ провести рекультивацию нарушенных земель;
- организовать специальные места для накопления строительного и бытового мусора с последующей передачей отходов организациям, имеющим лицензию на осуществление данного вида деятельности.

В целях предотвращения гибели объектов животного мира в проектной документации необходимо предусмотреть выполнение требований нормативных документов. В частности, исключить хранение и применение химических реагентов, горюче-смазочных материалов и других, опасных для

Взам. инв. №		Подпись и дата		Инв. №подл.		Изм.	Кол.уч.	Лист	№докум.	Подп.	Дата	054-2025-ППТ-МО.ТЧ	Лист
					29								

объектов животного мира и среды их обитания материалов, сырья и отходов производства без осуществления мер, гарантирующих предотвращение заболеваний и гибели объектов животного мира, ухудшения среды их обитания. Кроме того, для предотвращения гибели объектов животного мира от воздействия вредных веществ и сырья, находящихся на строительной площадке, необходимо:

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

После завершения строительства запрещается оставлять неубранными конструкции, оборудование.

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

Инв. №подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №							Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	№докум.	Подп.	Дата	054-2025-ППТ-МО.ТЧ			30

054-2025-ППТ-МО.Гр

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

Графические материалы.

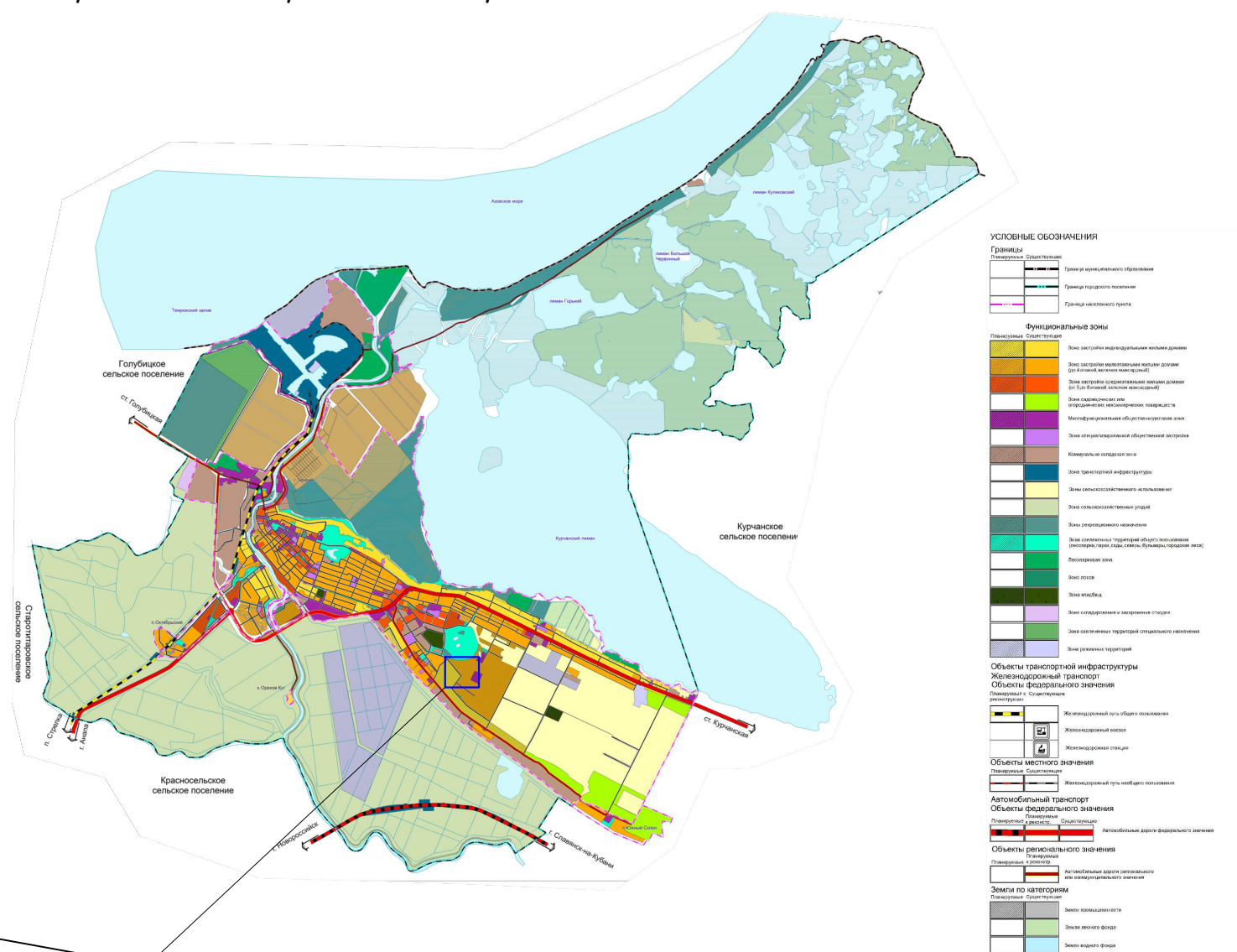


Схема размещения г. Темрюк в структуре Темрюкского района. М 1:500 000

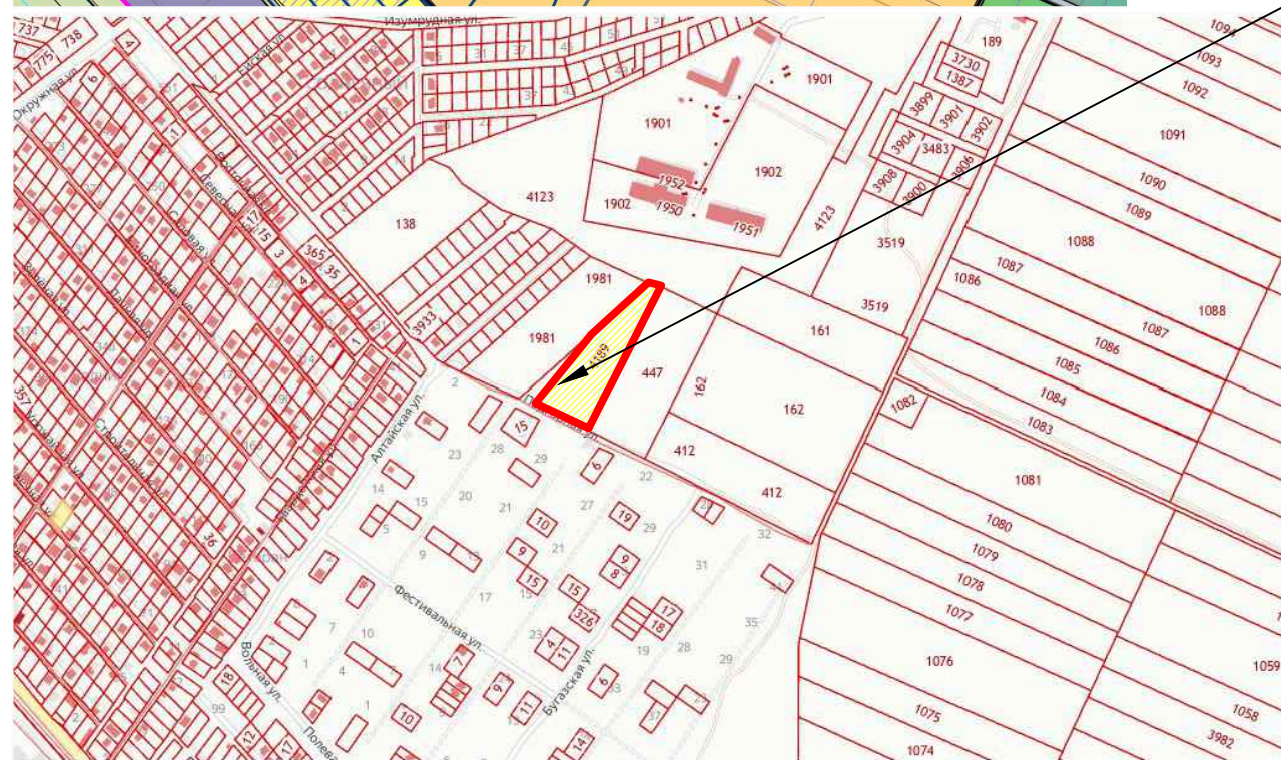


г. Темрюк

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

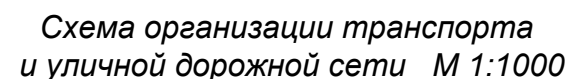


Рассматриваемый земельный участок с кадастровым номером 23:30:1203000:4189

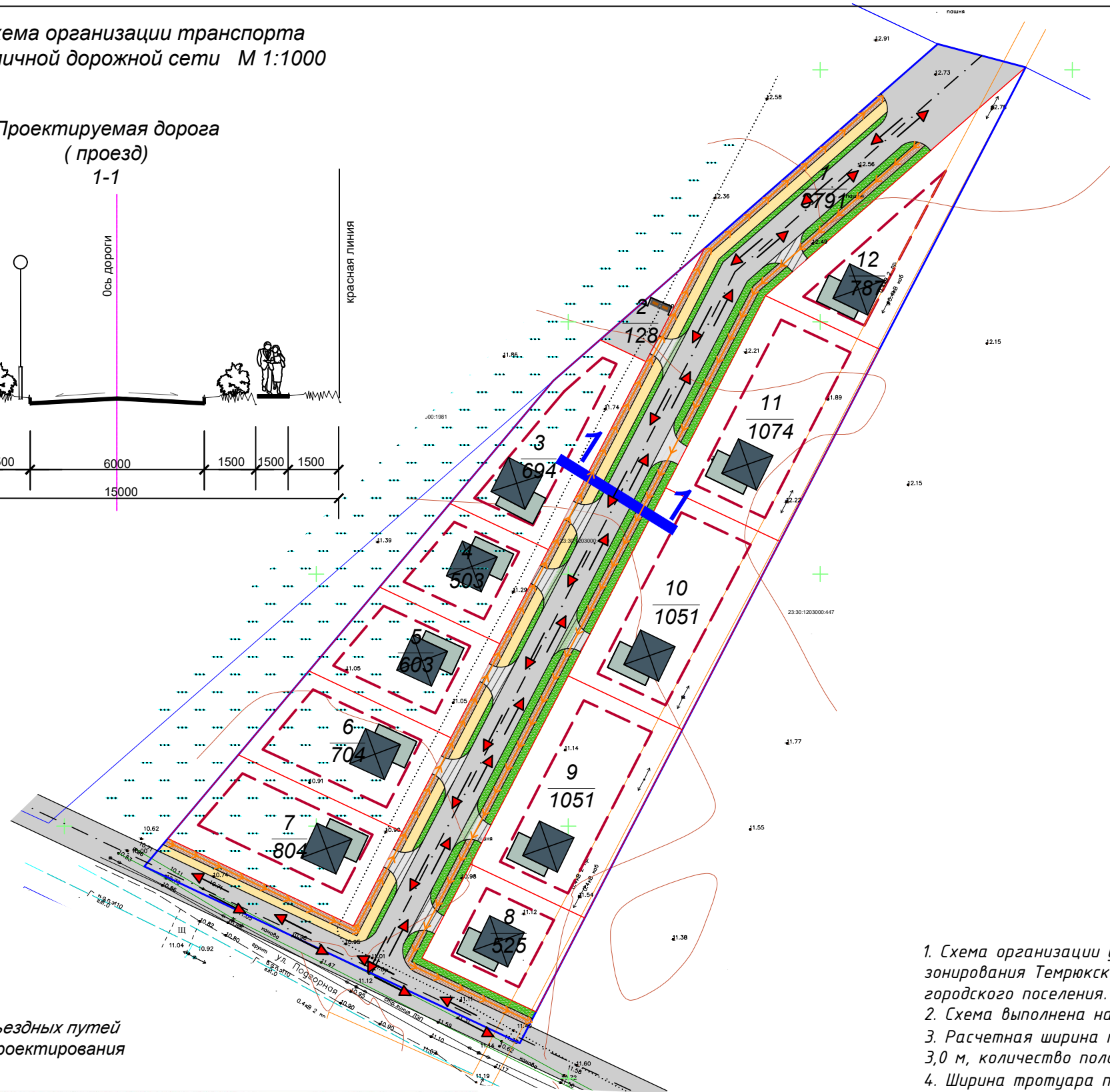
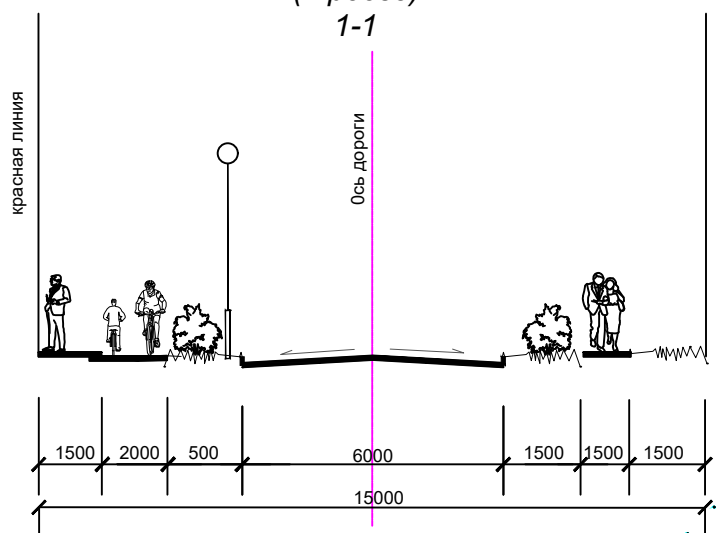


1. Проект планировки и проект межевания территории площадью 11715 кв. м, в кадастровом квартале 23:30:1203000, в отношении земельного участка, имеющего кадастровый номер 23:30:1203000:4189 по адресу: Краснодарский край, Темрюкский район, г. Темрюк, выполнен в соответствии с картой градостроительного зонирования Темрюкского городского поселения и Правил землепользования и застройки Темрюкского городского поселения, муниципального образования Темрюкский район (актуальной редакции) на основании: - технического задания на разработку градостроительной документации;
2. Рассматриваемый участок расположен в границах г. Темрюк в его юго-восточной части в зоне смешанной жилой застройки - Ж-2.

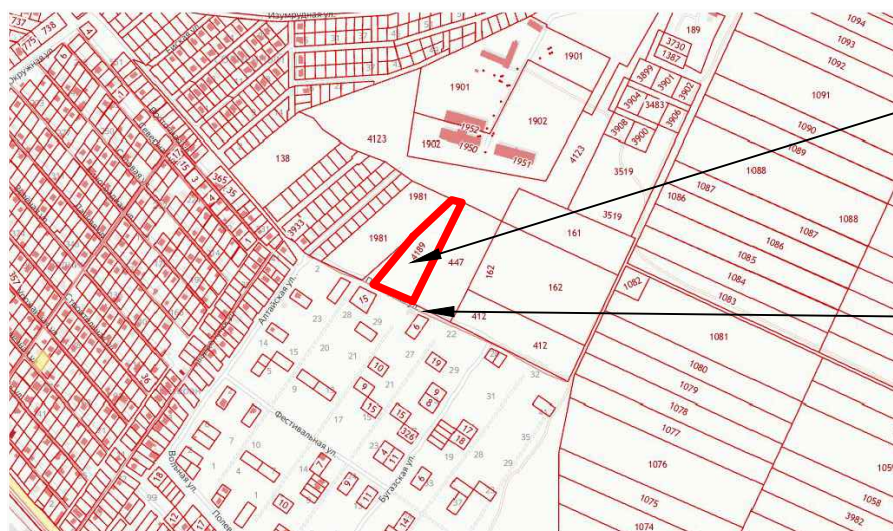
054-2025 -ПП					
Проект планировки территории (проект планировки и проект межевания) земельного участка с кадастровым номером 23:30:1203000:4189, расположенного по адресу: Краснодарский край, Темрюкский район, г. Темрюк					
Изм.	Лист	Подпись	Дата	Стадия	Лист
ГИП	Онищенко		04.25	Проект планировки территории	Листов
Разработал	Гергардт		04.25	ПП	3
Норм. контр.	Онищенко		04.25	000 "Архитектура и Градостроительство"	10
Схема размещения элемента планировочной структуры в границах Темрюкского городского поселения. М 1:25 000. Схема размещения г. Темрюк в структуре Темрюкского района. М 1:500 000					



Проектируемая дорога
(проезд)
1-1



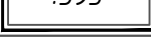
*Схема подъездных путей
к участку проектирования*



- Рассматриваемый земельный участок с кадастровым номером 23:30:1203000:4189

- ул. Подгорная (сущ.)

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

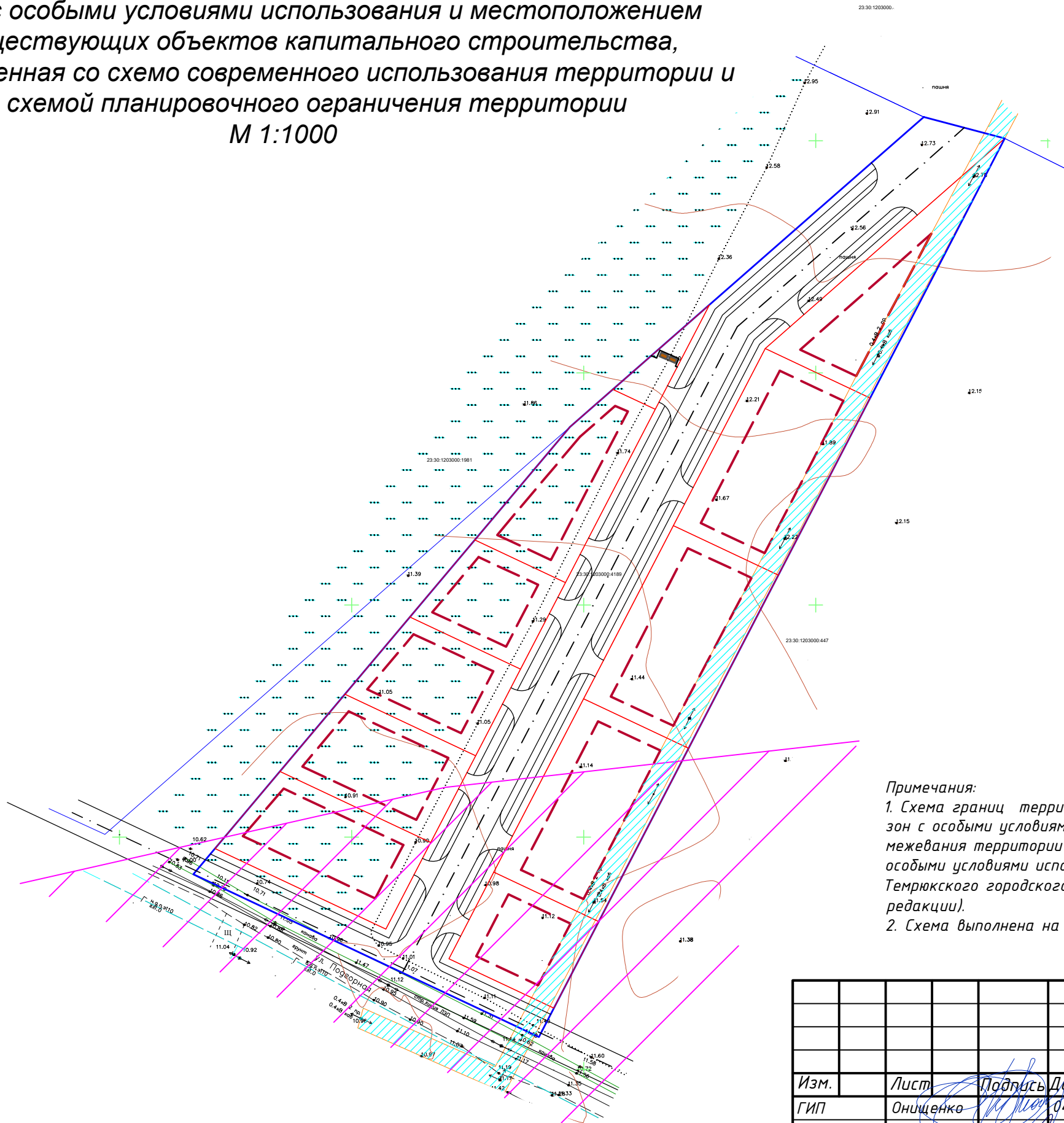
	Граница участка проекта планировки (11715 м ²)
	Проектируемые красные линии
	Линия регулирования застройки
	Кадастровый номер квартала
	Земельные участки, поставленные на кадастровый учет
	Кадастровый номер земельного участка
	Границы перераспределенных земельных участков в границах участка проекта планировки
	Садовый дом (проект.)
	Дорога в застройке (проект.)
	Тротуар (проект.)
	Направление движения автотранспорта
	Пешеходные маршруты

1. Схема организации улично – дорожной сети выполнена в соответствии с картой градостроительного зонирования Темрюкского городского поселения Правил землепользования и застройки Темрюкского городского поселения.
2. Схема выполнена на топографической основе, выполненной ООО “Геоэксперт” в 2025 г.
3. Расчетная ширина проезжей части принята согласно СП 42.13330.2016 таб. 11.4 проезд (ширина полосы 3,0 м, количество полос – 2.
4. Ширина тротуара принята 1,5 м (расчетное движение менее 50 чел/час).
5. Радиусы сопряжений проезжих частей приняты от 3,0 до 8.0 м.
6. Подъездные пути к участкам проектирования приняты по существующей щебеночной дороге по ул. Подгорная с юга.

						054-2025 -ПП		
						Проект планировки территории (проект планировки и проект межевания) земельного участка с кадастровым номером 23:30:1203000:4189, расположенного по адресу: Краснодарский край, Темрюкский район, г. Темрюк		
Изм.		Лист	Подпись	Дата				
ГИП		Онищенко		04.25	Проект планировки территории	Стадия	Лист	Листов
						ПП	4	10
Разработал		Гергардт		04.25	Схема организации транспорта и уличной дорожной сети М 1:1000	ООО "Архитектура и Градостроительство"		
Норм. котр.		Онищенко		04.25				



Схема границ территорий объектов культурного наследия,
совмещенная со схемой
границ зон с особыми условиями использования и местоположением
существующих объектов капитального строительства,
совмещенная со схемо современного использования территории и
схемой планировочного ограничения территории
М 1:1000



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

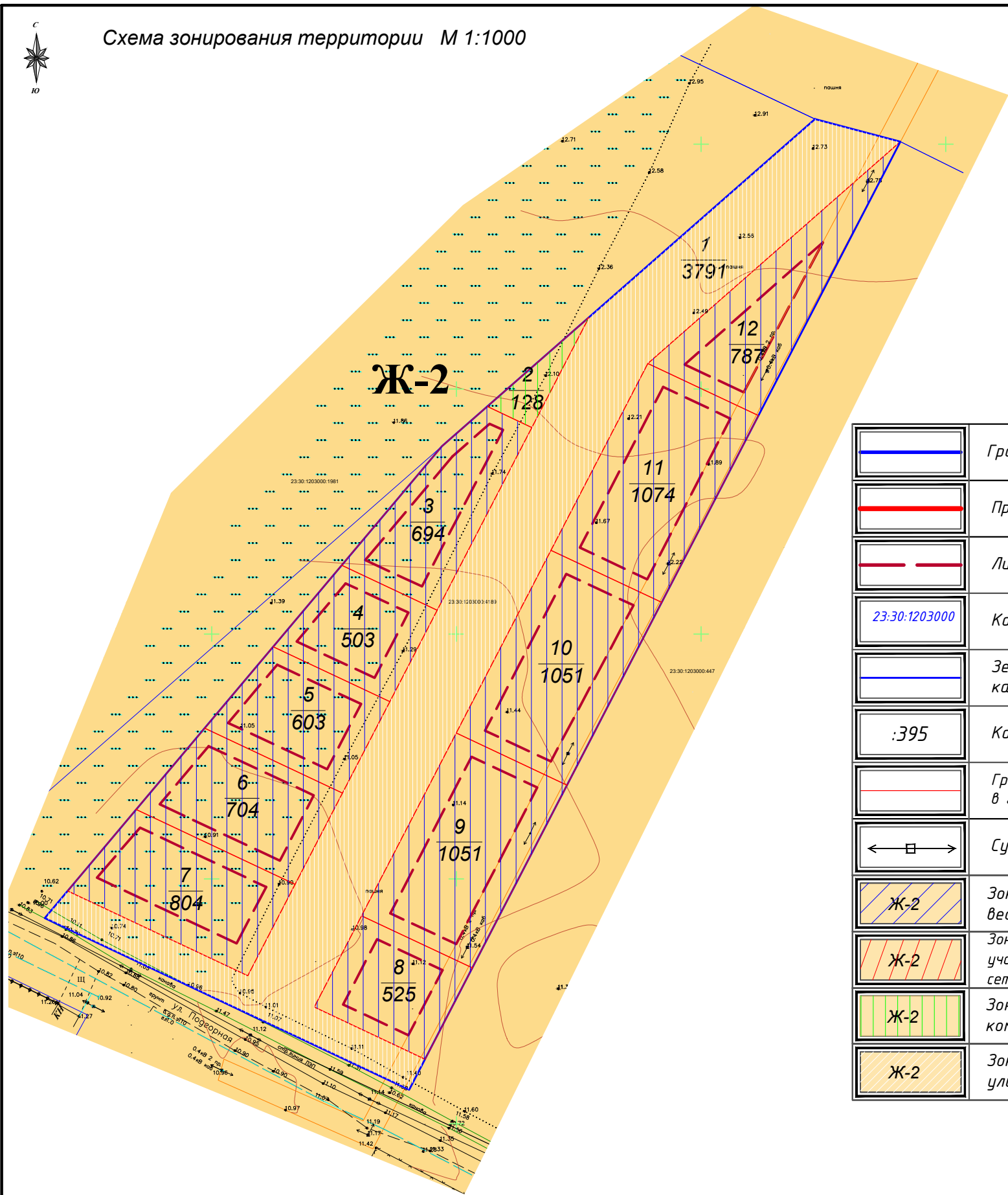
	Граница участка проекта планировки (11715 м²)
	Проектируемые красные линии
	Линия регулирования застройки
	Кадастровый номер квартала
	Кадастровый номер земельного участка
	Границы перераспределенных земельных участков в границах участка проекта планировки
	Охранная объектов историко-культурного наследия
	Охранная зона ВЛ 0,4 кВ

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

054-2025 -ПП					
Проект планировки территории (проект планировки и проект межевания) земельного участка с кадастровым номером 23:30:1203000:4189, расположенного по адресу: Краснодарский край, Темрюкский район, г. Темрюк					
Изм.	Лист	Подпись	Дата	Стадия	Лист
ГИП	Онищенко		04.25	Проект планировки территории	Листов
Разработал	Гергардт		04.25	ПП	5
Норм. контр.	Онищенко		04.25	10	
Схема границ территорий объектов культурного наследия, совмещенная со схемой границ зон с особыми условиями использования и местоположением существующих объектов капитального строительства, совмещенная со схемо современного использования территории и схемой планировочного ограничения территории М 1:1000				ООО "Архитектура и Градостроительство"	



Схема зонирования территории М 1:1000



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

	Граница участка проекта планировки (11715 м ²)
	Проектируемые красные линии
	Линия регулирования застройки
	Кадастровый номер квартала
	Кадастровый номер земельного участка
	Границы перераспределенных земельных участков в границах участка проекта планировки
	Существующие ВЛ 0,4 кВ
	Зона смешанной жилой застройки, ведения садоводства. Код. 13.2
	Зона смешанной жилой застройки, земельные участки общего пользования (улично-дорожная сеть), код 12.0.1
	Зона смешанной жилой застройки, коммунальное обслуживание. Код. 3.1
	Зона смешанной жилой застройки, улично-дорожная сеть. Код. 12.0.1

Технико-экономические показатели

№ пп	Наименование	Ед. изм.	Значение
1	Территория проекта планировки – всего, в том числе:	га	1,1715
	– территория ведения садоводства. код 13.2 (номер участка: 3-12)	га	0,7796
	– коммунальное обслуживание. код 3.1 (номер участка: 2)	га	0,0128
	– территория общего пользования. код 12.0.1 (Улично-дорожная сеть), (номер участка: 1) в том числе территории:	га	0,3791
	– проезды с твердым покрытием	га	0.1824
	– протяженность улично-дорожной сети	м	363,0
	– тротуары	га	0,0620
	– подъездные пути	га	0,0275
	– зона зеленых насаждений общего пользования иные зоны	га	671.0
2	Население		
2.1	Численность населения	чел.	30
2.1	Плотность населения	чел/га	26
3	Количество участков на проектируемой территории – всего, из них:	шт.	12
	участки ведения садоводства код 13.2	шт.	10
	участки коммунальное обслуживание код 3.1	шт.	1
	участки общего пользования (Улично-дорожная сеть код 12.0.1)	шт.	1

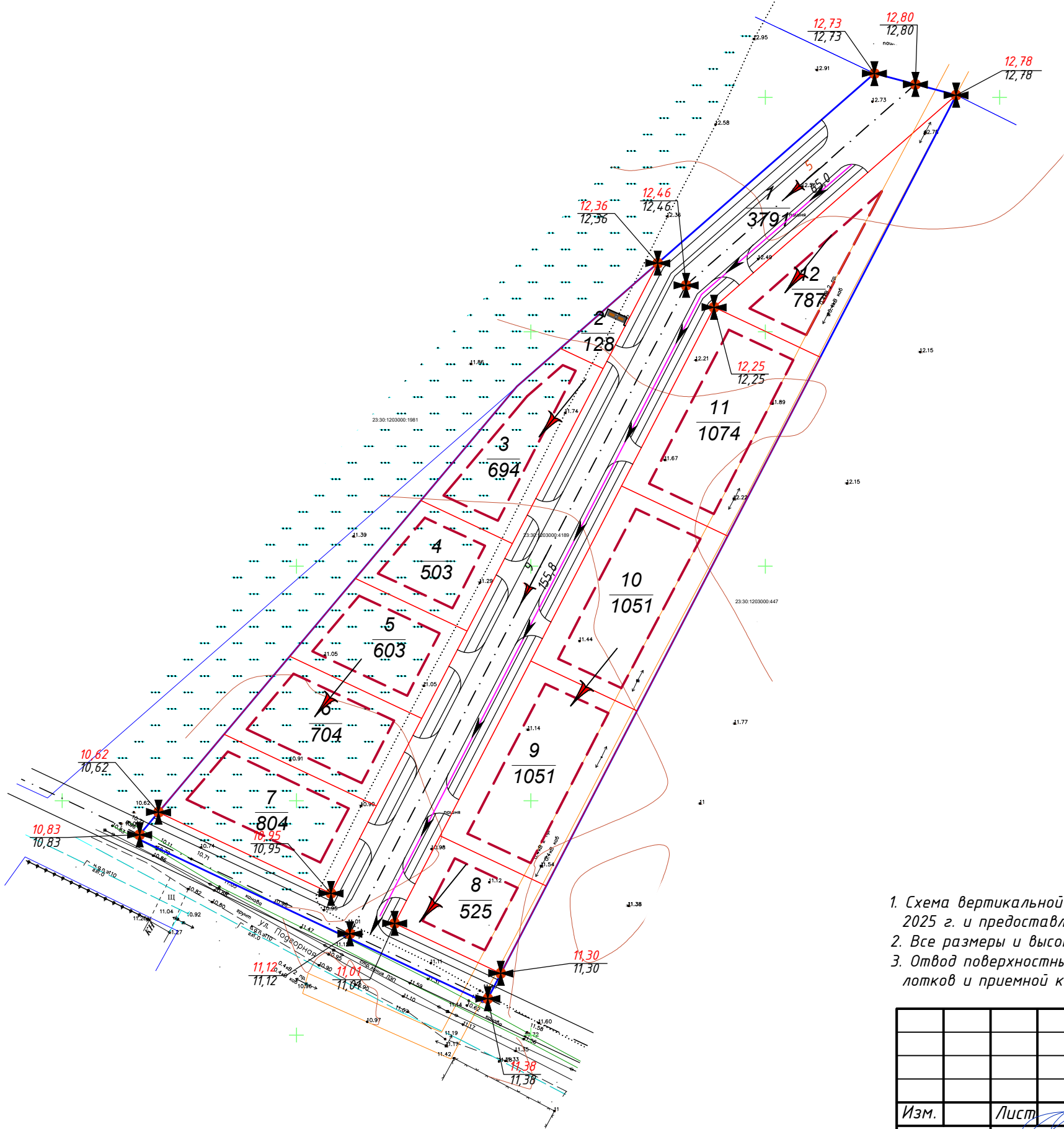
054-2025 –ПП					
Проект планировки территории (проект планировки и проект межевания) земельного участка с кадастровым номером 23:30:1203000:4189, расположенного по адресу: Краснодарский край, Темрюкский район, г. Темрюк					
Изм.	Лист	Подпись	Дата	Проект планировки территории	
ГИП	Онищенко		04.25		
Разработал	Гергардт		04.25	Стадия	Лист
				ПП	6
Норм. контр.	Онищенко		04.25	Схема зонирования территории М 1:1000	
				ООО "Архитектура и Градостроительство"	
				Листов	10

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



Схема вертикальной планировки и инженерной подготовки территории М 1:1000

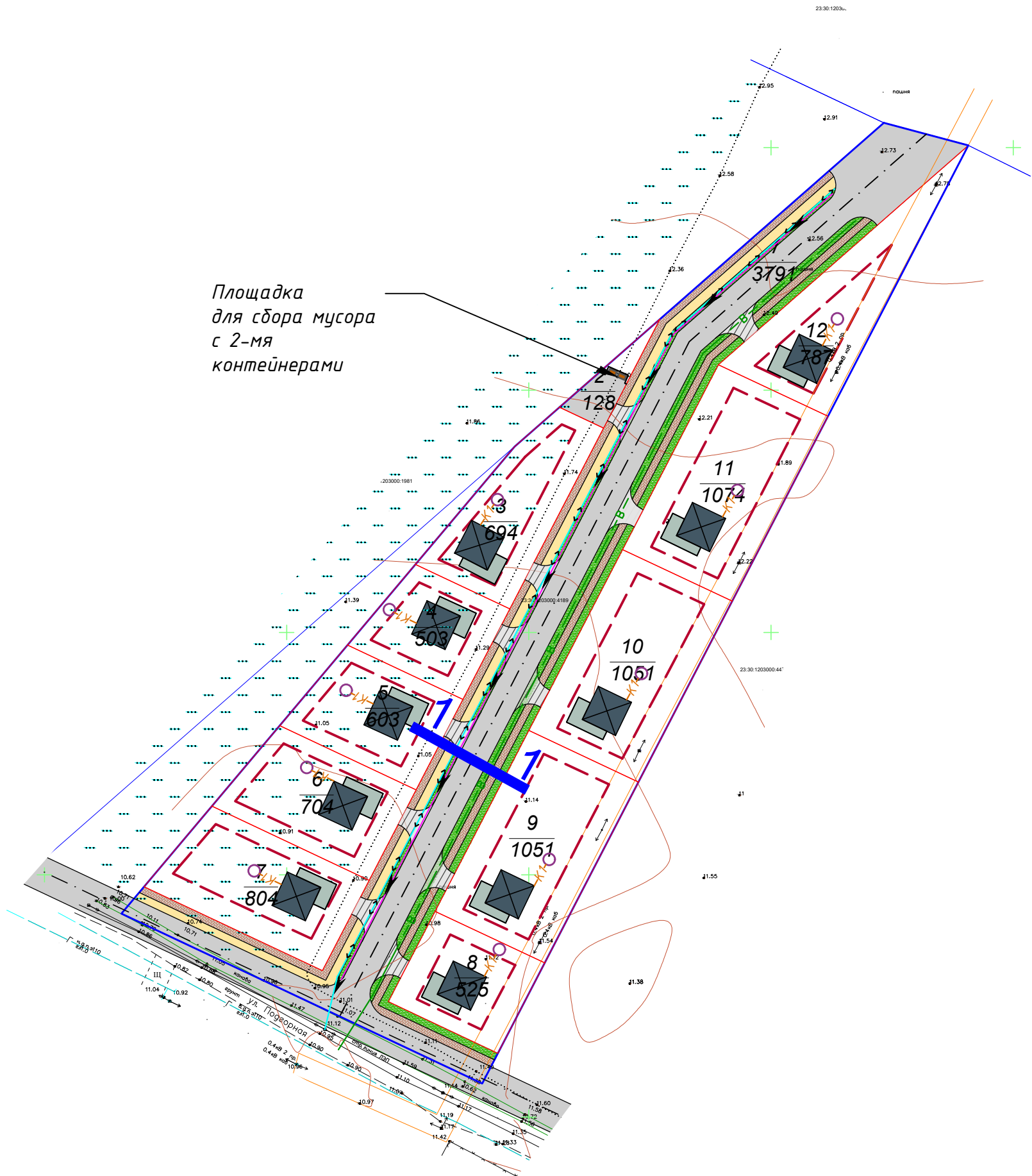
УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ



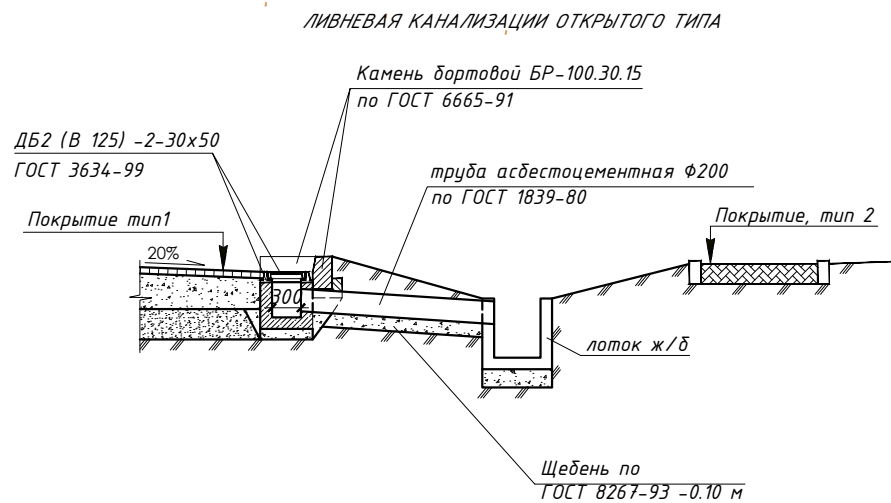
	Граница участка проекта планировки (11715 м²)
	Проектируемые красные линии
	Линия регулирования застройки
23:30:1203000	Кадастровый номер квартала
	Земельные участки, поставленные на кадастровый учет
:395	Кадастровый номер земельного участка
	Границы перераспределенных земельных участков в границах участка проекта планировки
	Ливневая канализация открытого типа проектируемая
	Направление уклона проектного рельефа
	Указание направления и величины уклона в промилле (над стрелкой) и расстояние между опорными точками (под стрелкой)
	Высотные отметки в опорных точках: - "красные" - проектные; - "черные" - существующие.

1. Схема вертикальной планировки разработан на топографической основе, выполненной ООО "Геоэксперт" в 2025 г. и предоставленной Заказчиком.
2. Все размеры и высотные отметки указаны в метрах, уклоны - в промилле.
3. Отвод поверхностных и дождевых вод по железобетонным лоткам закрытого типа с решетками. Размеры лотков и приемной колодца уточнить при выполнения проектной документации соответствующих марок.

054-2025 -ПП					
Проект планировки территории (проект планировки и проект межевания) земельного участка с кадастровым номером 23:30:1203000:4189, расположенного по адресу: Краснодарский край, Темрюкский район, г. Темрюк					
Изм.	Лист	Подпись	Дата	Проект планировки территории	
ГИП	Онищенко		04.25	Стадия	Лист
Разработал	Гергардт		04.25	ПП	7
Норм. контр.	Онищенко		04.25	Листов	
Схема вертикальной планировки и инженерной подготовки территории М 1:1000				ООО "Архитектура и Градостроительство"	

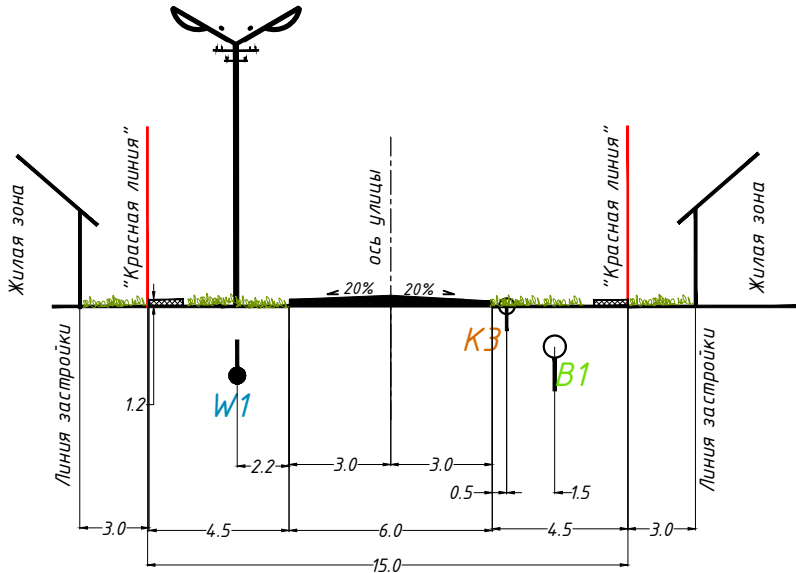
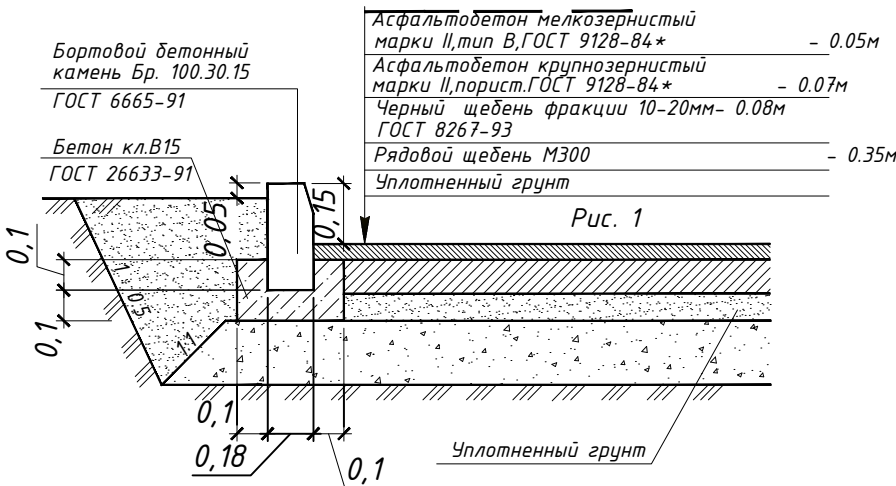


Площадка для сбора мусора с 2-мя контейнерами



Конструкция дорожных одежд

ОСНОВНАЯ УЛИЦА , тип 1



Условные обозначения:

- B1- сети водопровода проектируемые
- K3- сети дождевой канализации проектируемые
- W1- сети электроснабжения и уличного освещения проектируемые

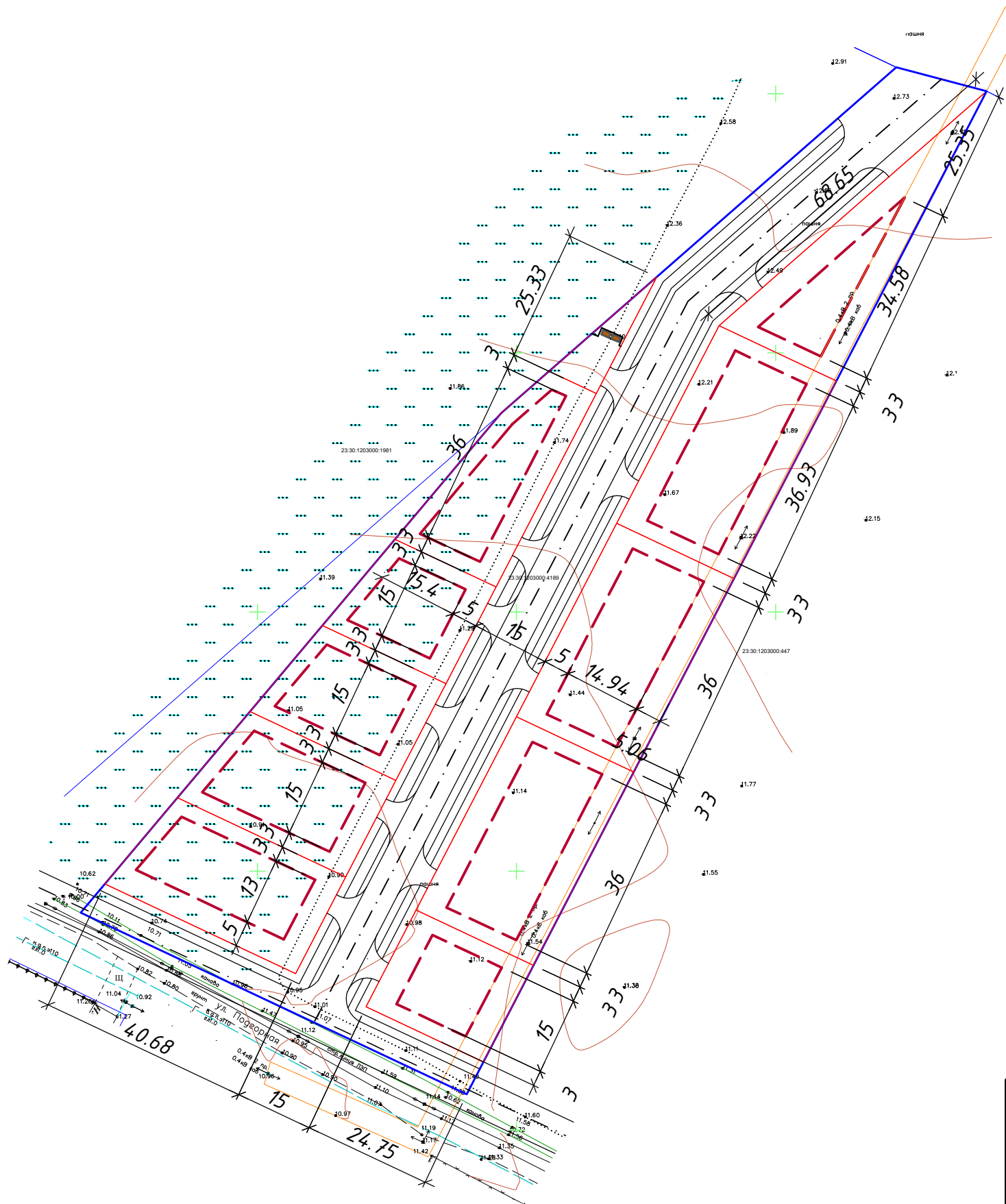
УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ	
	Граница участка проекта планировки (11715 м²)
	Проектируемые красные линии
	Линия регулирования застройки
	Кадастровый номер квартала
	Земельные участки, поставленные на кадастровый учет
	Кадастровый номер земельного участка
	Границы перераспределенных земельных участков в границах участка проекта планировки
	Проектируемые сети водопровода
	Проектируемые канализационные сети
	Ливневая канализация открытого типа (закрытого в местах дорог и тротуаров) проектируемая
	Сети электроснабжения и уличного освещения проектируемые
	Проектируемое тротуарное покрытие
	Проектируемое дорожное покрытие
	Садовый дом (проект.)
	Проектируемый водонепроницаемый выгреб (5м и более от жилого дома)
	Площадка для сбора мусора с 2-мя мусорными баками (проект.)

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

054-2025 -ПП					
Проект планировки территории (проект планировки и проект межевания) земельного участка с кадастровым номером 23:30:1203000:4189, расположенного по адресу: Краснодарский край, Темрюкский район, г. Темрюк					
Изм.	Лист	Подпись	Дата	Стадия	Лист
ГИП	Онищенко		04.25	Проект планировки территории	Листов
Разработал	Гергардт		04.25	ПП	8
Норм. контр.	Онищенко		04.25	Схема размещения инженерных сетей. М 1:1000	10
				ООО "Архитектура и Градостроительство"	



Разбивочный чертеж красных
линий в линейных размерах. М 1:1000



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

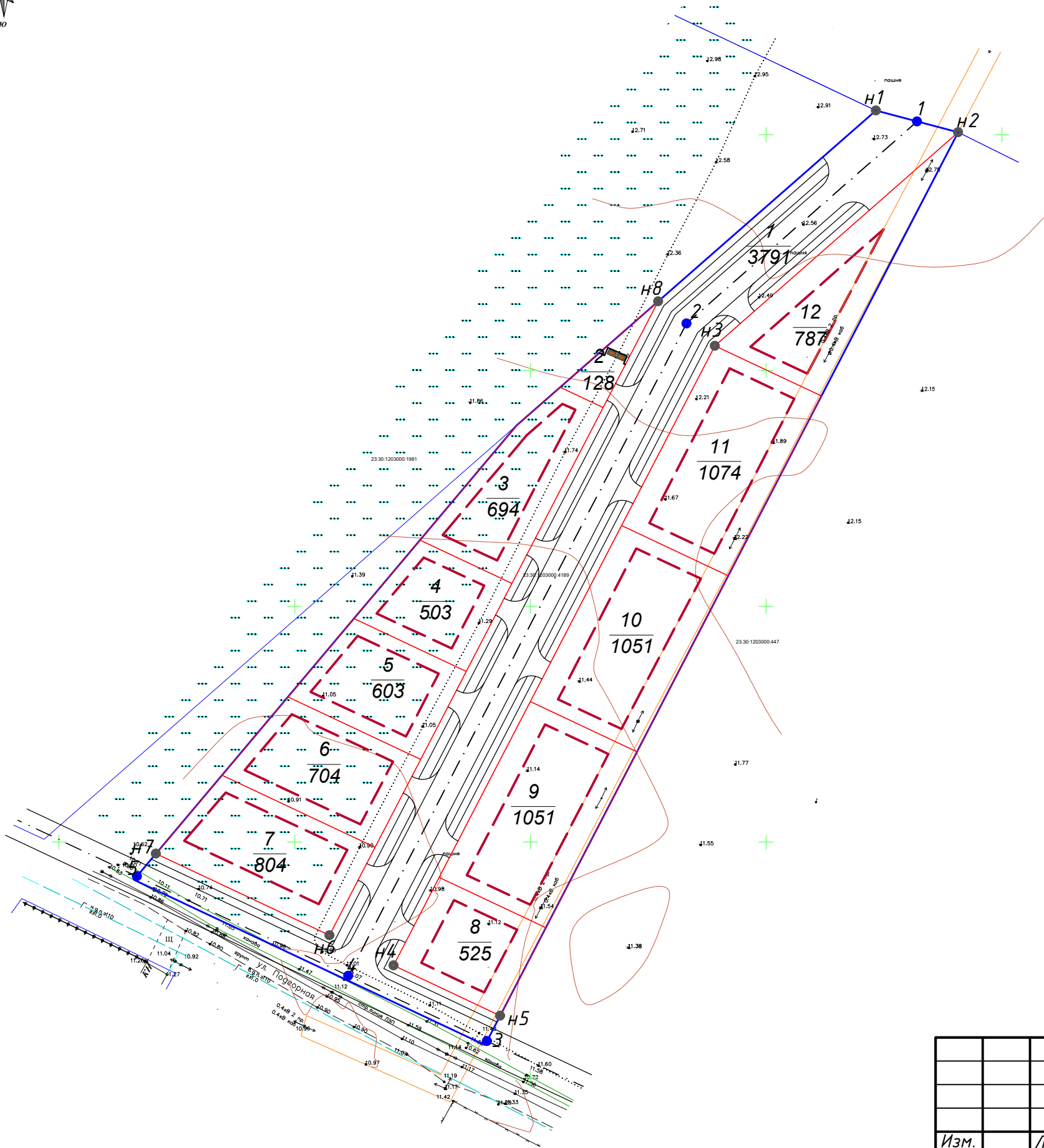
	Граница участка проекта планировки (11715 м²)
	Проектируемые красные линии
	Линия регулирования застройки
	Кадастровый номер квартала
	Земельные участки, поставленные на кадастровый учет
	Кадастровый номер земельного участка
	Границы перераспределенных земельных участков в границах участка проекта планировки

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

054-2025 -ПП					
Проект планировки территории (проект планировки и проект межевания) земельного участка с кадастровым номером 23:30:1203000:4189, расположенного по адресу: Краснодарский край, Темрюкский район, г. Темрюк					
Изм.	Лист	Подпись	Дата	Проект планировки территории	Стадия
ГИП	Онищенко		04.25	ПП	Лист
Разработал	Гергардт		04.25	9	Листов
Норм. контр.	Онищенко		04.25	10	
Разбивочный чертеж красных линий в линейных размерах. М 1:1000				ООО "Архитектура и Градостроительство"	



Разбивочный чертеж красных
линий в координатах. М 1:1000



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

	Граница участка проекта планировки (11715 м²)
	Проектируемые красные линии
	Линия регулирования застройки
	Кадастровый номер квартала
	Земельные участки, поставленные на кадастровый учет
	Кадастровый номер земельного участка
	Границы перераспределенных земельных участков в границах участка проекта планировки
	Поворотная точка красных линий проектируемого земельного участка
	Поворотная точка осей проектируемых проездов

Таблиц поворотных точек осей
проектируемых дорог

Номер точки	К О О Р Д И Н А Т Ы	
	X	Y
1	501252.82	1257482.01
2	501209.95	1257433.10
3	501057.77	1257390.80
4	501071.62	1257361.37
5	501092.73	1257316.52

Таблиц поворотных точек
проектируемых красных линий

Номер точки	К О О Р Д И Н А Т Ы	
	X	Y
1	501255.13	1257473.29
2	501250.50	1257490.73
3	501205.24	1257439.10
4	501073.82	1257370.96
5	501063.17	1257393.59
6	501080.22	1257357.38
7	501097.54	1257320.57
8	501214.66	1257427.09

054-2025 -ПП					
Проект планировки территории (проект планировки и проект межевания) земельного участка с кадастровым номером 23:30:1203000:4189, расположенного по адресу: Краснодарский край, Темрюкский район, г. Темрюк					
Изм.	Лист	Подпись	Дата	Проект планировки территории	
ГИП	Онищенко		04.25		
Разработал	Гергардт		04.25	Стадия	Лист
Норм. контр.	Онищенко		04.25	ПП	10
Разбивочный чертеж красных линий в координатах. М 1:1000				Листов	10
				ООО "Архитектура и Градостроительство"	

ООО "Архитектура и Градостроительство"

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

Заказчик: СНТ "Цветочный"

**Проект планировки и проект межевания территории
земельного участка с кадастровым номером
23:30:1203000:4189 по адресу: Российская Федерация,
Краснодарский край, Темрюкский район, г. Темрюк**

Шифр объекта: 054-2025

Состав проектной документации:

Том 3

054-2025-ПМТ-ОЧ.ТЧ Том.3.1 Основная (утверждаемая) часть
проекта межевания территории.Пояснительная записка.

054-2025-ПМТ-ОЧ.Гр Том.3.2 Основная (утверждаемая) часть
проекта межевания территории.Графические материалы.

Генеральный директор

М.И.Онищенко

**Темрюк
2025 год**

Взам. инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

054-2025-ПМТ-ОЧ.ТЧ

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

Текстовая часть

Но- мер тома	Обозначение	Наименование	Примечание		
Документация по планировке территории (проект планировки и проект межевания) земельного участка с кадастровым номером 23:30:1203000:4189, расположенного по адресу: Краснодарский край, Темрюкский район, г. Темрюк					
1	054-2025-ППТ-ОЧ	Проект планировки территории. Основная часть.	Бумажный носитель, электронная версия в программах Word, AutoCAD и в формате JPEG		
2	054-2025-ППТ-МО	Проект планировки территории. Материалы по обоснованию.	Бумажный носитель, электронная версия в программах Word, Excel, AutoCAD и в формате JPEG		
3	054-2025-ПМТ-ОЧ	Проект межевания территории. Основная часть.	Бумажный носитель, электронная версия в программах Word, Excel, AutoCAD и в формате JPE		
4	054-2025-ПМТ-МО	Проект межевания территории. Материалы по обоснованию.	Бумажный носитель, электронная версия в программах Word, Excel, AutoCAD и в формате JPEG		

Но- мер тома		Обозначение			Наименование			Примечание		
Утверждаемая часть проекта межевания территории										
3.1		054-2025-ПМТ-04.ТЧ			Основная часть проекта межевания (утверждаемая). Текстовая часть			Бумажный носитель, электронная версия в программах Word и Excel		
3.2		054-2025-ПМТ-04.Гр			Основная часть проекта межевания (утверждаемая). Графические материалы			Бумажный носитель, электронная версия в программе AutoCAD и в формате JPEG		

Обозначение		№ пп		Наименование				стр	
				Титульный лист				1	
054-2025-СП				Состав проекта				2	
054-2025- ПМТ-ОЧ.СП				Состав тома 3				3	
054-2025- ПМТ-ОЧ.Гр				Состав графических материалов				4	
054-2025- ПМТ-ОЧ.С				Содержание тома 3.1				5	
054-2025- ПМТ-ОЧ.ТЧ				Текстовая часть					
				Введение				6	
		1.		Цель и задачи разработки проекта				7	
		2.		Используемые исходные материалы				7	
		3.		Опорно-межевая сеть на территории проектирования				8	
		4.		Межевание территории				8	
		5.		Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, в том числе возможные способы их образования				9	
		6.		Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, которые будут отнесены к территориям общего пользования или имуществу общего пользования, в том числе в отношении которых предполагаются резервирование и (или) изъятие для государственных или муниципальных нужд				11	
		7.		Вид разрешенного использования образуемых земельных участков в соответствии с проектом планировки				11	
		8.		Каталог координат поворотных точек образуемых (формируемых) земельных участков.				12	
054-2025- ПМТ-ОЧ.Гр				Графическая часть					
		ПМ-1		Проект межевания М 1:1000 Таблица поворотных точек границ участков территории проекта планировки					

Введение

Проект планировки и проект межевания территории земельного участка с кадастровым номером 23:30:1203000:4189, расположенного по адресу: Краснодарский край, Темрюкский район, г. Темрюк, является документом по планировке территории, состоящим из текстовой и графической частей и выполнен в составе проекта планировки на данный объект, в соответствии с требованиями:

- градостроительного кодекса Российской Федерации;
- градостроительного кодекса Краснодарского края;
- земельного кодекса Российской Федерации;
- федеральный закон от 29.12.2004 N 191-ФЗ "О введении в действие Градостроительного кодекса РФ" (актуальной редакции);
- земельный кодекс РФ;
- федеральный закон от 25.10.2001 N 137-ФЗ "О введении в действие Земельного кодекса РФ" (актуальной редакции);
- федеральный закон "О введении в действие Жилищного кодекса РФ" от 29.12.2004 N 189-ФЗ (актуальной редакции);
- федеральный закон "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов РФ" от 25.06.2002 N 73-ФЗ (актуальной редакции);
- постановление Правительства РФ от 13.03.2020 N 279 «Об информационном обеспечении градостроительной деятельности» ;
- постановление Правительства РФ от 26 июля 2017 года № 884 «Об утверждении Правил подготовки документации по планировке территории, подготовка которой осуществляется на основании решений уполномоченных федеральных органов исполнительной власти, и принятия уполномоченными федеральными органами исполнительной власти решений об утверждении документации по планировке территории для размещения объектов федерального значения и иных объектов капитального строительства, размещение которых планируется на территориях двух и более субъектов Российской Федерации» (актуальной редакции);
- закон Краснодарского края от 23 июля 2015 г. N 3223-КЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации, расположенных на территории Краснодарского края" (актуальной редакции);
- закон Краснодарского края от 21 июля 2008 г. N 1540-КЗ «Градостроительный кодекс Краснодарского края» (актуальной редакции);
- приказ департамента по архитектуре и градостроительству Краснодарского края от 16.04.2015 N 78 "Об утверждении нормативов градостроительного проектирования Краснодарского края" (актуальной редакции);
- СП 42.13330.2016 Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений (актуализированная ред. СНиП 2.07.01-89*)
- нормативов градостроительного проектирования муниципального образования Темрюкский район, утвержденных решением сессии XXXV Совета муниципального образования Темрюкский район VII созыва от 26.07.2022 № 287 «Об утверждении нормативов градостроительного проектирования муниципального образования Темрюкский район»;

						054-2025-ПМТ-04.ТЧ			
Изм.	Кол.уч	Лист	Недок	Подп.	Дата	Текстовая часть	Стадия	Лист	Листов
Рцк. грцп.	Онищенко				04.25		П	6	26
Н. контр.	Онищенко				04.25		ООО «Архитектура и Градостроительство»		
Разраб.	Гергардт				04.25				

- нормативов градостроительного проектирования на территории Темрюкского городского поселения, утвержденных решением № 466 от 26 сентября 2023 LXXI сессии IV созыва "Об утверждении местных нормативов градостроительного проектирования Темрюкского городского поселения Темрюкского района Краснодарского края";
- санитарных, противопожарных и других норм проектирования.

1. Цели и задачи разработки проекта.

Анализ территории проектирования на предмет сформированных земельных участков, прошедших государственный кадастровый учет.

Подготовка проекта межевания осуществляется в целях перераспределения земельных участков; формирования земельных участков для осуществление отдыха и (или) выращивания гражданами для собственных нужд сельскохозяйственных культур и размещение для собственных нужд садового дома; выделения объекта планировочной структуры; установления границ земельных участков; установления границ территории общего пользования; установления границ планируемого размещения объектов капитального строительства; определения местоположения границ образуемых и изменяемых участков; установления, изменения, отмены красных линий; уточнения видов разрешенного использования земельных участков.

Задачи:

- перераспределение земельных участков;
- формирование земельных участков для осуществление отдыха и (или) выращивания гражданами для собственных нужд сельскохозяйственных культур и размещение для собственных нужд садового дома;
- установление границ территорий общего пользования;
- установление границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства;
- определение местоположения границ, образуемых и изменяемых земельных участков;
- установление красных линий;
- уточнение видов разрешенного использования земельных участков.

Подготовка проекта межевания осуществляется в составе проекта планировки в границах планировочного образования, т.е. в границах линий регулирования застройки, установленных проектом планировки, и учитывает фактическое землепользование, градостроительные нормативы, установленные на данной территории. Правомерность формирования земельных участков определена действующим законодательством и нормативными актами муниципального уровня.

2. Используемые исходные материалы

- Информация о земельных участках в пределах границ проектирования, учтенных (зарегистрированных) в государственном земельном кадастре;
- Проект планировки, разработанный в составе документации по планировке территории. Проект разработан на материалах топографической съемки, предоставленной Заказчиком.

3. Опорно-межевая сеть на территории проектирования

Взам. инв. №	Подпись и дата	Инв. №подл.							054-2025- ПМТ-04.ТЧ	Лист	
											7
			Изм.	Кол.уч.	Лист	№док	Подп.	Дата			

Для определения координат точек земной поверхности и для установления границ земельных участков на местности использовался картометрический метод на основе предоставленного топографо-геодезического материала. Система координат – МСК 23. Действующая система геодезической сети удовлетворяет требованиям выполнения землеустроительных работ для установления границ земельных участков на местности. Технология производства землеустроительных работ определена, согласно действующему законодательству.

4. Межевание территории.

Межевание объектов землеустройства представляет собой работы по установлению на местности границ муниципальных образований и других административно-территориальных образований, границ земельных участков с закреплением таких границ межевыми знаками и определению их координат.

Межевание объектов землеустройства проводится:

- 1) как технический этап реализации утверждённых проектных решений о местоположении границ объектов землеустройства при образовании новых или упорядочении существующих объектов землеустройства;
- 2) как мероприятия по уточнению местоположения на местности границ объектов землеустройства при отсутствии достоверных сведений об их местоположении путём согласования границ на местности (в данном проекте использовались материалы системы единого государственного реестра земель, привязка к местности, выполненная в системе координат, общепринятой для территории Краснодарского края – МСК 23);
- 3) как мероприятие по восстановлению на местности границ объектов землеустройства при наличии в государственном земельном кадастре сведений, позволяющих определить положение границ на местности с точностью межевания объектов землеустройства (проведённая работа позволит в дальнейшем внести в государственный земельный кадастр упомянутые выше необходимые сведения).

Основной чертёж выполнен и оформлен с учётом нормативов градостроительного проектирования Краснодарского края с изменениями, утвержденными приказом департамента по архитектуре и градостроительству Краснодарского края от 14.05.2020 № 126 «О внесении изменений в приказ департамента по архитектуре и градостроительству Краснодарского края от 16.04.2015 № 78 «Об утверждении нормативов градостроительного проектирования Краснодарского края»);

Красные линии – границы, отделяющие территории кварталов, микрорайонов и других элементов планировочной структуры от улиц, проездов и площадей в городских и сельских поселениях (п. 3.3 Инструкция о порядке проектирования и установления красных линий в городах и других поселениях Российской Федерации, РДС 30-201-98).

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

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

Взам. инв. №	Подпись и дата	Инв. №подл.							Лист
			054-2025- ПМТ-04.Т4						8
Изм.	Кол.уч.	Лист	№докум.	Подп.	Дата				

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

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

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

Площадь проектируемого участка составляет 1,172 га.

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

№ п/п	Кадастровый номер изменяемого участка	Вид права	Право-обладатель	Месторасположение	Категория земель	Разрешенное использование по документу	Пл. обр. ЗУ, кв. м	Разр. исп. в соответствии с классификатором
1	23:30:1203000:4189	Договор безвозмездного пользования земельным участком	СНТ «Цветочный»	Краснодарский край, Темрюкский район, г. Темрюк	Земли населенных пунктов	Ведение садоводства	11715,0 кв. м	-

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

Таблица 2

№ п/п	Кадастровый номер изменяемого участка	Вид права	Право-обладатель	Месторасположение	Категория земель	Разрешенное использование	Пл. ЗУ, кв. м	Разр. исп. в соответствии с классификатором
1	23:30:1203000:ун 1	-	-	Условный адрес	Земли населенных пунктов	Земельные участки (территории общего пользования) Уличная дорожная	3791	12.0.1

Взам. инв. №	Подпись и дата	Инв. №подл.							Лист	
			054-2025- ПМТ-04.ТЧ							9
			Изм.	Кол.уч.	Лист	№док	Подп.	Дата		

						сеть		
2	23:30:1203000:ун 2	-	-	#- #	#- #	Коммунальное обслуживание	128	3.1
3	23:30:1203000:ун 3	-	-	#- #	#- #	Ведение садоводства	694	13.2
4	23:30:1203000:ун 4	-	-	#- #	#- #	Ведение садоводства	503	13.2
5	23:30:1203000:ун 5	-	-	#- #	#- #	Ведение садоводства	603	13.2
6	23:30:1203000:ун 6	-	-	#- #	#- #	Ведение садоводства	704	13.2
7	23:30:1203000:ун 7	-	-	#- #	#- #	Ведение садоводства	804	13.2
8	23:30:1203000:ун 8	-	-	#- #	#- #	Ведение садоводства	525	13.2
9	23:30:1203000:ун 9	-	-	#- #	#- #	Ведение садоводства	1051	13.2
10	23:30:1203000:ун 10	-	-	#- #	#- #	Ведение садоводства	1051	13.2
11	23:30:1203000:ун 11	-	-	#- #	#- #	Ведение садоводства	1074	13.2
12	23:30:1203000:ун 12	-	-	#- #	#- #	Ведение садоводства	787	13.2

6. Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, которые будут отнесены к территориям общего пользования или имуществу общего пользования, в том числе, в отношении которых предполагаются резервирование и (или) изъятие для государственных или муниципальных нужд.

Площади, относимые к территории общего пользования см. в таблице 2.

Таблица 2

№ п/п	Показатели	Единицы измерения	Современное состояние на 2025 г.
1	2	3	4
1.	Общая площадь территории участка проекта планировки, в том числе:	м ² /%	11715,0
	Территория общего пользования. код 12.0.1, в том числе территории:	га	0,3791
	- проезды с твердым покрытием	га	0,1824
	- протяженность улично-дорожной сети	м	363,0
	- тротуары	га	0,0620

Взам. инв. №

Подпись и дата

Инв. №подл.

Изм.	Кол.уч.	Лист	№докум.	Подп.	Дата

054-2025- ПМТ-04.ТЧ

11

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 устанавливаются для линейных объектов.

3) Земельные участки (территории) общего пользования, улично-дорожная сеть, код 12.0.1:

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

Категория земель – земли населенных пунктов.

Инв. №подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №							054-2025- ПМТ-04.ТЧ	Лист
										12
			Изм.	Кол.уч.	Лист	№док	Подп.	Дата		

8. Каталог координат поворотных точек образуемых (формируемых) земельных участков

Координаты границ формируемых земельных участков

1	Номер точки	К О О Р Д И Н А Т Ы		7	Номер точки	К О О Р Д И Н А Т Ы	
		Х	У			Х	У
	1	501255.13	12574 73.29	1	501114.16	1257334.57	
	2	501250.50	12574 90.73	2	501098.87	1257367.05	
	3	501205.24	12574 39.10	3	501080.22	1257357.38	
	4	501073.82	1257370.96	4	501097.54	1257320.57	
	5	501063.17	1257393.59	8	Номер точки	К О О Р Д И Н А Т Ы	
	6	501056.95	1257390.37			Х	У
	7	501092.00	1257315.90		1	501092.48	1257380.63
	8	501097.54	1257320.57		2	501081.83	1257403.27
9	501080.22	1257357.38	3		501063.17	1257393.59	
10	501214.66	1257427.09	4	501073.82	1257370.96		
2	Номер точки	К О О Р Д И Н А Т Ы		9	Номер точки	К О О Р Д И Н А Т Ы	
		Х	У			Х	У
	1	501214.66	1257427.09		1	501129.79	1257399.98
	2	501192.16	1257415.42		2	501119.14	1257422.62
3	501196.45	1257406.30	3	501081.83	1257403.27		
3	Номер точки	К О О Р Д И Н А Т Ы		10	Номер точки	К О О Р Д И Н А Т Ы	
		Х	У			Х	У
	1	501196.45	1257406.30		1	501167.11	1257419.33
	2	501192.16	1257415.42		2	501156.45	1257441.96
	3	501154.84	1257396.07		3	501119.14	1257422.62
	4	501164.02	1257376.56		4	501129.79	1257399.98
5	501188.35	1257397.05	11	Номер точки	К О О Р Д И Н А Т Ы		
4	Номер точки	К О О Р Д И Н А Т Ы			Х	У	
		Х		У	1	501205.24	1257439.10
	1	501164.02		1257376.56	2	501194.59	1257461.74
	2	501154.84		1257396.07	3	501156.45	1257441.96
3	501136.19	1257386.40		4	501167.11	1257419.33	
4	501147.40	1257362.56	12	Номер точки	К О О Р Д И Н А Т Ы		
5	Номер точки	К О О Р Д И Н А Т Ы			Х	У	
		Х		У	1	501205.24	1257439.10
	1	501147.40		1257362.56	2	501250.50	1257490.73
	2	501136.19		1257386.40	3	501194.59	1257461.74
3	501117.53	1257376.72		6	Номер точки	К О О Р Д И Н А Т Ы	
4	501130.78	1257348.56	Х			У	
1	501130.78	1257348.56	1		501130.78	1257348.56	
2	501117.53	1257376.72	2		501117.53	1257376.72	
3	501098.87	1257367.05	3		501098.87	1257367.05	
4	501114.16	1257334.57	4	501114.16	1257334.57		

Взам. инв. №

Подпись и дата

Инв. №подл.

Изм.	Кол.уч.	Лист	№докум.	Подп.	Дата

054-2025- ПМТ-04.ТЧ

Лист

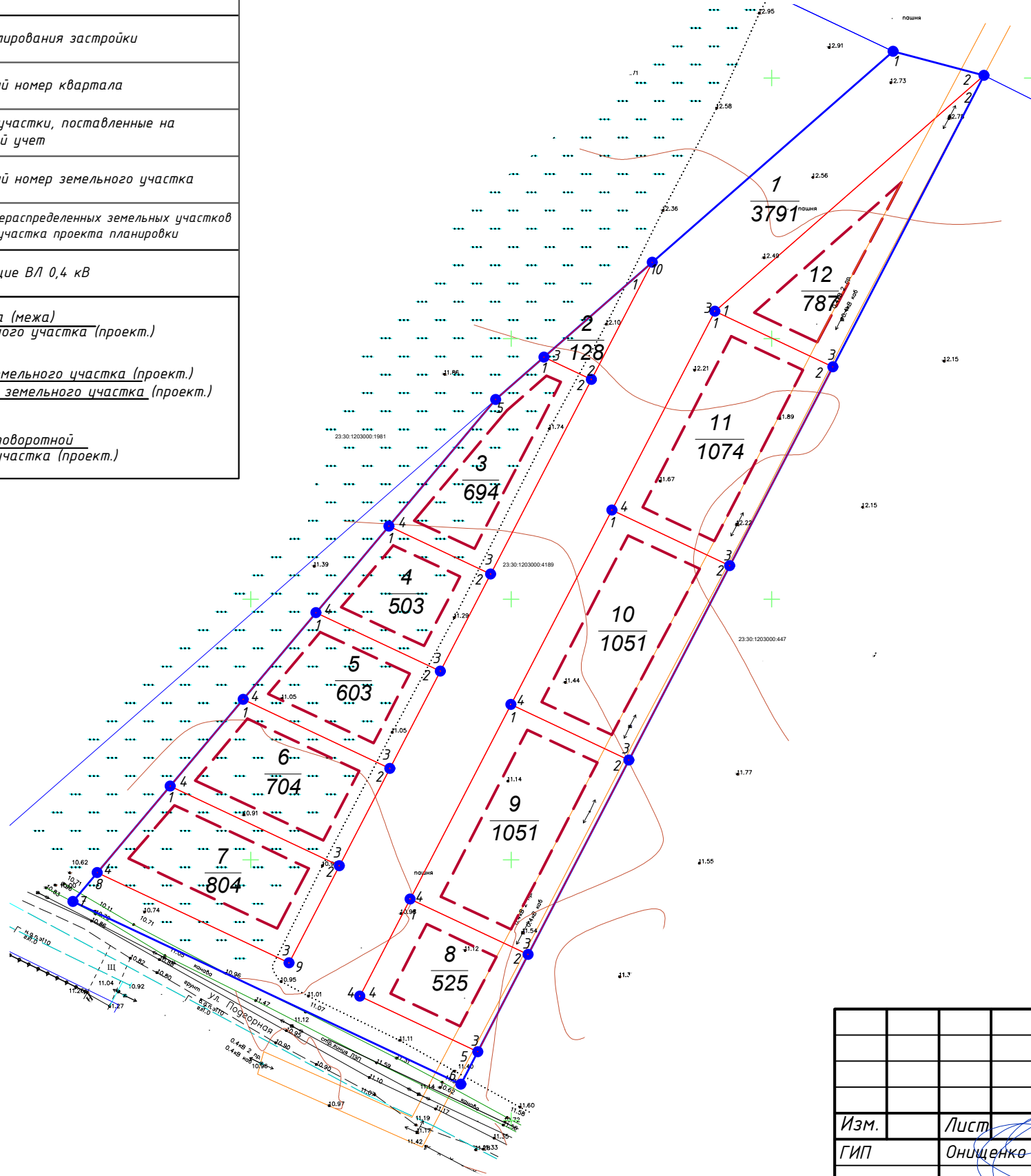
054-2025-ПМТ-ОЧ.Гр
Том.3.2 Основная (утверждаемая) часть
проекта межевания территории.

Графические материалы.



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

	Граница участка проекта планировки (11715 м²)
	Проектируемые красные линии
	Линия регулирования застройки
	Кадастровый номер квартала
	Земельные участки, поставленные на кадастровый учет
	Кадастровый номер земельного участка
	Границы перераспределенных земельных участков в границах участка проекта планировки
	Существующие ВЛ 0,4 кВ



1	Номер точки	К О О Р Д И Н А Т Ы		7	Номер точки	К О О Р Д И Н А Т Ы				
		Х	У			Х	У			
	1	501255.13	1257473.29	1	1	501114.16	1257334.57			
	2	501250.50	1257490.73		2	501098.87	1257367.05			
	3	501205.24	1257439.10	3	501080.22	1257357.38				
	4	501073.82	1257370.96	4	501097.54	1257320.57				
	5	501063.17	1257393.59	8	Номер точки	К О О Р Д И Н А Т Ы				
	6	501056.95	1257390.37			Х	У			
	7	501092.00	1257315.90		1	501092.48	1257380.63			
	8	501097.54	1257320.57		2	501081.83	1257403.27			
9	501080.22	1257357.38	3		501063.17	1257393.59				
10	501214.66	1257427.09	4		501073.82	1257370.96				
2	Номер точки	К О О Р Д И Н А Т Ы		9	Номер точки	К О О Р Д И Н А Т Ы				
		Х	У			Х	У			
	1	501214.66	1257427.09		1	501129.79	1257399.98			
	2	501192.16	1257415.42		2	501119.14	1257422.62			
3	501196.45	1257406.30	3	501081.83	1257403.27					
3	Номер точки	К О О Р Д И Н А Т Ы		10	Номер точки	К О О Р Д И Н А Т Ы				
		Х	У			Х	У			
	1	501196.45	1257406.30		1	501167.11	1257419.33			
	2	501192.16	1257415.42		2	501156.45	1257441.96			
	3	501154.84	1257396.07		3	501119.14	1257422.62			
	4	501164.02	1257376.56		4	501129.79	1257399.98			
5	501188.35	1257397.05	11	Номер точки	К О О Р Д И Н А Т Ы					
4	Номер точки	К О О Р Д И Н А Т Ы			Номер точки	К О О Р Д И Н А Т Ы				
		Х		У		Х	У			
	1	501164.02		1257376.56	1	501205.24	1257439.10			
	2	501154.84		1257396.07	2	501194.59	1257461.74			
3	501136.19	1257386.40		3	501156.45	1257441.96				
4	501147.40	1257362.56	4	501167.11	1257419.33					
5	Номер точки	К О О Р Д И Н А Т Ы		12	Номер точки	К О О Р Д И Н А Т Ы				
		Х	У			Х	У			
	1	501147.40	1257362.56		1	501205.24	1257439.10			
	2	501136.19	1257386.40		2	501250.50	1257490.73			
	3	501117.53	1257376.72		3	501194.59	1257461.74			
4	501130.78	1257348.56								
6	Номер точки	К О О Р Д И Н А Т Ы								
		Х					У	1	501130.78	1257348.56
	2	501117.53					1257376.72			
	3	501098.87					1257367.05			
	4	501114.16					1257334.57			

Категория земель: земли населенных пунктов
1. Проект межевания выполнен в системе координат МСК-23.

054-2025 -ПМ					
Проект планировки территории (проект планировки и проект межевания) земельного участка с кадастровым номером 23:30:1203000:4189, расположенного по адресу: Краснодарский край, Темрюкский район, г. Темрюк					
Изм.	Лист	Подпись	Дата	Проект межевание территории	
ГИП	Онищенко		04.25	Стадия	Лист
Разработал	Гергардт		04.25	ПМ	1
Норм. контр.	Онищенко		04.25	000 "Архитектура и Градостроительство"	
Проект межевания М 1:1000				2	

ООО "Архитектура и Градостроительство"

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

Заказчик: СНТ "Цветочный"

**Проект планировки и проект межевания территории
земельного участка с кадастровым номером
23:30:1203000:4189 по адресу: Российская Федерация,
Краснодарский край, Темрюкский район, г. Темрюк**

Шифр объекта: 054-2025

Состав проектной документации:

Том 4

054-2025-ПМТ-МО.ТЧ Том.4.1 Материалы по обоснованию
проекта межевания территории.Пояснительная записка.

054-2025-ПМТ-МО.Гр Том.4.2 Материалы по обоснованию
проекта межевания территории.Графические материалы.

Генеральный директор

М.И.Онищенко

**Темрюк
2025 год**

Взам. инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

054-2025-ПМТ-МО.ТЧ

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

Текстовая часть.

Но- мер тома		Обозначение			Наименование			Примечание			
<i>Документация по планировке территории (проект планировки и проект межевания) земельного участка с кадастровым номером 23:30:1203000:4189, расположенного по адресу: Краснодарский край, Темрюкский район, г. Темрюк</i>											
1	054-2025-ППТ-04			Проект планировки территории. Основная часть.			Бумажный носитель, электронная версия в программах Word, AutoCAD и в формате JPEG				
2	054-2025-ППТ-МО			Проект планировки территории. Материалы по обоснованию.			Бумажный носитель, электронная версия в программах Word, Excel, AutoCAD и в формате JPEG				
3	054-2025-ПМТ-04			Проект межевания территории. Основная часть.			Бумажный носитель, электронная версия в программах Word, Excel, AutoCAD и в формате JPEG				
4	054-2025-ПМТ-МО			Проект межевания территории. Материалы по обоснованию.			Бумажный носитель, электронная версия в программах Word, Excel, AutoCAD и в формате JPEG				
						054-2025-СП					
Изм.	Кол.уч..	Лист	№ док	Подп.	Дата						
Рцк. грп.		Онищенко			04.25	Состав проекта		Стадия	Лист	Листов	
								П	2	1	
Н. контр.		Онищенко			04.25			ООО «Архитектура и Градостроительство»			
Разраб.		Гергардт			04.25						

Но- мер тома		Обозначение		Наименование		Примечание		
Материалы по обоснованию проекта межевания территории								
4.1		054-2025-ПМТ-МО.ТЧ		Материалы по обоснованию проекта межевания территории. Текстовая часть		Бумажный носитель, электронная версия в программах Word и Excel		
4.2		054-2025-ПМТ-МО.Гр		Материалы по обоснованию проекта межевания территории. Графические материалы		Бумажный носитель, электронная версия в программе AutoCAD и в формате JPEG		
						054-2025-ПМТ-МО.СТ		
Изм.	Кол.ч	Лист	№ док	Подп.	Дата			
Рук. грupp.		Онищенко			04.25			
Н. контр.		Онищенко			04.25			
Разраб.		Гергардт			04.25			
						Стадия	Лист	Листов
						П	3	1
						ООО «Архитектура и Градостроительство»		

Обозначение		№ пп		Наименование				стр					
				Титульный лист				1					
054-2025-СП				Состав проекта				2					
054-2025- ПМТ-МО.СТ				Состав тома 4				3					
054-2025- ПМТ-МО.С				Содержание тома 4.1				4					
054-2025- ПМТ-МО.ТЧ				Текстовая часть Материалы по обоснованию									
				Введение				5					
		1.		Климатические условия				8					
		2.		Краткая археологическая справка				14					
		3.		Обоснование определения границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства				16					
		3.1.		Размещение проектируемой территории в структуре населенного пункта				16					
		3.2.		Анализ существующего использования территории				16					
		3.3.		Планировочные ограничения				16					
		3.4.		Обоснование соответствия планируемых параметров, местоположения и назначения объекта нормативам градостроительного проектирования и требованиям				17					
		4.		Перечень мероприятий по охране окружающей среды				18-21					
054-2025- ПМТ-МО.Гр				Графические материалы Материалы по обоснованию									
		ПМ-2		Схема границ территорий объектов культурного наследия, совмещенная со схемой границ зон с особыми условиями использования территории М 1:1000									
						054-2025- ПМТ-МО.СТ							
Изм.		Кол.уч.		Лис		№док		Подп.		Дата			
Рцк. грцп.		Онищенко				04.25		Содержание тома 4.1					
Н. контр.		Онищенко				04.25							
Разраб.		Гергардт				04.25		Стадия		Лист		Листов	
								П		4		1	
										ООО «Архитектура и Градостроительство»			

Введение

Проект планировки и проект межевания территории земельного участка с кадастровым номером 23:30:1203000:4189, расположенного по адресу: Краснодарский край, Темрюкский район, г. Темрюк, разрабатывается в соответствии с положениями, установленными в генеральном плане актуальной редакции и правилами землепользования и застройки Темрюкского городского поселения (с изменениями, утвержденными решением №8 от 26 сентября 2024 года II сессии V созыва "О внесении изменений в решение LXXVII сессии Совета Темрюкского городского поселения Темрюкского района II созыва от 25 марта 2014 года № 595 "Об утверждении правил землепользования и застройки на территории Темрюкского городского поселения Темрюкского района Краснодарского края" и является его уточнением и развитием планировочной организации территориального компонента городского поселения – садоводческого товарищества.

Подготовка проекта планировки осуществляется в целях перераспределения земельных участков; формирования земельных участков для размещения объектов капитального строительства с целью проживания граждан и ведение садоводства; выделения объектов планировочной структуры; установления границ земельных участков; установления границ территории общего пользования; установления границ планируемого размещения объектов капитального строительства; определения местоположения границ образуемых и изменяемых участков; установления, изменения красных линий; уточнения видов разрешенного использования земельных участков

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

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

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

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

Проект планировки выполнен на основании:

- технического задания на разработку градостроительной документации;
- технический отчет инженерно-геологических изысканий, выполненный ООО "ПГС" в 2025 г.
- технический отчет по результатам инженерно-геодезических изысканий выполненный ООО "Геоэксперт" в 2025 г.
- технический отчет инженерно- гидрометеорологические изысканий, выполненный ООО "ПГС" в 2025 г.
- Информационное письмо Управления государственной охраны объектов культурного наследия № 78-14-4 009/25 от 13.03.2025.

						054-2025- ПМТ-МО.ТЧ		
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подп.	Дата			
Рцк. груп.	Онищенко			04.25	Текстовая часть	Стадия	Лист	Листов
						П	5	8
Н. контр.	Онищенко			04.25		ООО «Архитектура и Градостроительство»		
Разраб.	Гергардт			04.25				

Инженерно-экологические изыскания не проводились. Согласно СП 502.1325800.2021 «Инженерно-экологические изыскания для строительства» (п. 5.6) при наличии утвержденных генеральных планов городов (поселений) инженерно-экологические изыскания для обоснования проектной документации по застройке отдельных территориальных участков (функциональных зон, районов) и проектов строительства отдельных зданий, строительство которых предусмотрено генеральным планом, не проводятся. Данным проектом разрабатывается фрагмент территориального участка (квартала) генерального плана Темрюкское городского поселения (актуальной редакции). Данный земельный участок находится в зоне Ж-2 (зона смешанной жилой застройки), согласно утвержденным правилам землепользования и застройки Темрюкское городского поселения и образованные земельные участки предназначены для осуществление отдыха и (или) выращивания гражданами для собственных нужд сельскохозяйственных культур, размещение для собственных нужд садового дома и выделения территории общего пользования, с размещением проездов, подъездных путей к участкам, тротуаров, зон зеленых насаждений общего пользования, что обеспечивает минимизацию экологической опасности и риска, и предотвращает неблагоприятные или необратимые экологические последствия на данной территории.

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

- федеральный закон от 29.12.2004 N 191-ФЗ "О введении в действие Градостроительного кодекса РФ" (актуальной редакции);
- земельный кодекс РФ;
- федеральный закон от 25.10.2001 N 137-ФЗ "О введении в действие Земельного кодекса РФ" (актуальной редакции);
- федеральный закон "О введении в действие Жилищного кодекса РФ" от 29.12.2004 N 189-ФЗ (актуальной редакции);
- федеральный закон "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов РФ" от 25.06.2002 N 73-ФЗ (актуальной редакции);
- постановление Правительства РФ от 13.03.2020 N 279 «Об информационном обеспечении градостроительной деятельности» ;
- постановление Правительства РФ от 26 июля 2017 года № 884 «Об утверждении Правил подготовки документации по планировке территории, подготовка которой осуществляется на основании решений уполномоченных федеральных органов исполнительной власти, и принятия уполномоченными федеральными органами исполнительной власти решений об утверждении документации по планировке территории для размещения объектов федерального значения и иных объектов капитального строительства, размещение которых планируется на территориях двух и более субъектов Российской Федерации» (актуальной редакции);
- закон Краснодарского края от 23 июля 2015 г. N 3223-КЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации, расположенных на территории Краснодарского края" (актуальной редакции);
- закон Краснодарского края от 21 июля 2008 г. N 1540-КЗ «Градостроительный кодекс Краснодарского края» (актуальной редакции);

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подп.	Дата

Взам. инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл.

054-2025- ПМТ-МО.ТЧ

Лист

6

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

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

- нормативов градостроительного проектирования муниципального образования Темрюкский район, утвержденных решением сессии XXXV Совета муниципального образования Темрюкский район VII созыва от 26.07.2022 № 287 «Об утверждении нормативов градостроительного проектирования муниципального образования Темрюкский район»;

- нормативов градостроительного проектирования на территории Темрюкского городского поселения, утвержденных решением № 466 от 26 сентября 2023 LXXI сессии IV созыва "Об утверждении местных нормативов градостроительного проектирования Темрюкского городского поселения Темрюкского района Краснодарского края";

- санитарных, противопожарных и других норм проектирования.

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

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

- генеральный план Темрюкского городского поселения Темрюкского района Краснодарского края, утвержденный актуальной редакции- правила землепользования и застройки Темрюкского городского поселения (с изменениями, утвержденными решением №8 от 26 сентября 2024 года II сессии V созыва "О внесении изменений в решение LXXVII сессии Совета Темрюкского городского поселения Темрюкского района II созыва от 25 марта 2014 года № 595 "Об утверждении правил землепользования и застройки на территории Темрюкского городского поселения Темрюкского района Краснодарского края".

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

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

1. Климатические условия

Физико-географические условия

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

Среднегодовые значения по данным Кубанской устьевой гидрометеорологической станции г. Темрюк следующие: По климатическому районированию для строительства (СП

Инв. №подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №							054-2025- ПМТ-МО.ТЧ	Лист 7
			Изм.	Кол.уч	Лист	№док	Подп.	Дата		

131.13330.2012) территория изысканий относится к району III и подрайону III Б, для которого характерны следующие природно-климатические условия: отрицательные температуры воздуха в зимний период и жаркое лето, большая интенсивность солнечной радиации, небольшой снежный покров.

Средняя максимальная температура самого теплого месяца – июля равна 36,4°С. Средняя минимальная температура самого холодного месяца – января равна -23,9°С. Средняя месячная и годовая температура воздуха 11,9°С. Среднее годовое количество осадков составило 561,9 мм, суточный максимум осадков составил 83,2 мм.

Ветровой режим характеризуется явным преобладанием в течение всего года ветров восточных и западных румбов. Повторяемость ветров северо-восточного направления составляет для поста Темрюк-Порт 15%, восточного – 21%, юго-западного – 15%, западного – 8%. Максимальной скоростью обладают ветра западного направления, но большей повторяемостью обладают

ветра восточного направления. Относительная влажность воздуха в течение года значительная. В холодный период года она составляет 80 – 90%, а в теплый 55 – 75%. Согласно данным СП 20.13330.2011, для исследуемого района принимаются:

- по расчетному значению веса снегового покрова – район II (карта 1);
- по средней скорости ветра, м/с, за зимний период – район 5 (карта 2);
- по расчетному значению давления ветра – район IV (карта 3, 3г);
- по толщине стенки гололеда – район IV (карта 4, 4а);
- по средней месячной температуре воздуха, °С, в январе – (-0)°С (карта 5);
- по средней месячной температуре воздуха, °С, в июле – +25°С (карта 6);
- по отклонению средней температуры воздуха наиболее холодных суток от средней месячной температуры, °С, в январе – +15°С (карта 7).

Нормативная глубина сезонного промерзания глинистых грунтов – 0,8 м. В геоморфологическом отношении исследуемая площадка приурочена к низменной дельтовой аккумулятивной равнине, расположена в пределах правобережной I надпойменной террасы реки Кубань.

Рельеф участка относительно ровный, заросший травой и кустарником. Абсолютные отметки поверхности земли колеблются от 14,89 м до 15,00 м. Площадка изысканий расположена на пустыре, свободна от построек и на момент изысканий в хозяйственном отношении не использовалась. Из опасных геологических процессов, на исследуемой территории, выявлено подтопление, заболачивание и плоскостной смыв со склонов г. Гнилой.

Воздействие техногенной нагрузки на участке изысканий незначительно. В геоморфологическом отношении исследуемая площадка приурочена к низменной дельтовой аккумулятивной равнине, расположена в пределах правобережной I надпойменной террасы реки Кубань.

Рельеф участка относительно ровный, заросший травой и кустарником. Абсолютные отметки поверхности земли колеблются от 10,11 м до 12,73 м. Площадка изысканий расположена на пустыре, свободна от построек и на момент изысканий в хозяйственном отношении не использовалась. Из опасных геологических процессов, на

Инв. №подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №							Лист	
			054-2025- ПМТ-МО.ТЧ							
			8							
Изм.	Кол.уч	Лист	№док	Подп.	Дата					

исследуемой территории, выявлено подтопление, заболачивание и плоскостной смыв со склонов г. Гнилой.

Воздействие техногенной нагрузки на участке изысканий незначительно.

Геологическое строение.

В геологическом строении исследуемого участка принимают участие породы четвертичной системы, представленные почвой супесчаной (еQIV), делювиальными супесями, суглинками и глинами (dQIV, dQIII), аллювиальными песками (аQII, аQI).

В процессе производства буровых работ в пределах участка изысканий скважинами глубиной до 30,0 м вскрыты сверху – вниз следующие разности, а их пространственная изменчивость отражена на инженерно-геологических разрезах (приложение 2.3):

Слой 1 (еQIV) – почва супесчаная, темно-бурая, твердая, песчанистая, с остатками корневой системы растений.

Вскрыт повсеместно в скважинах с поверхности земли до глубины 0,5 – 0,7 м.

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

Слой 2 (dQIV) – супесь коричневато-бурая, пластичная, песчанистая.

Вскрыт повсеместно в скважинах с глубины 0,5 – 0,7 м до глубины 1,9 – 2,4 м.

Мощность слоя изменяется от 1,3 до 1,7 м.

Слой 3 (dQIV) – суглинок коричневато-бурый, тугопластичный, тяжелый песчанистый, с пятнами оглиения, с включениями дресвы карбонатов до 10 %.

Вскрыт повсеместно в скважинах с глубины 1,9 – 2,4 м до глубины 7,0 – 7,7 м.

Мощность слоя изменяется от 4,9 до 5,7 м.

Слой 4 (dQIV) – супесь коричневато-бурая, пластичная, песчанистая.

Вскрыт повсеместно в скважинах с глубины 7,0 – 7,7 м до глубины 7,8 – 8,7 м.

Мощность слоя изменяется от 0,5 до 1,3 м.

Слой 5 (dQIV) – суглинок коричневато-бурый, тугопластичный, тяжелый песчанистый, с пятнами оглиения, с включениями дресвы карбонатов до 10 %.

Вскрыт повсеместно в скважинах с глубины 7,8 – 8,7 м до глубины 8,9 – 9,5 м.

Мощность слоя изменяется от 0,8 до 1,3 м.

Слой 6 (dQIII) – глина серая, легкая песчанистая, полутвердая, с включениями дресвы карбонатов до 5 %.

Вскрыт повсеместно в скважинах с глубины 8,9 – 9,5 м до глубины 10,8 – 11,8 м.

Мощность слоя изменяется от 1,5 до 2,6 м.

Слой 7 (аQII) – песок мелкий, серовато-бурый, средней плотности, водонасыщенный, с гнездами и линзами глины серой, тугопластичной, мощностью 3 – 10 см.

Вскрыт повсеместно в скважинах с глубины 10,8 – 11,8 м до глубины 15,8 – 17,0 м.

Мощность слоя изменяется от 4,8 до 5,5 м.

Слой 8 (аQI) – песок пылеватый, серый, плотный, водонасыщенный.

Вскрыт повсеместно в скважинах с глубины от 15,8 – 17,0 м до разведанных 30,0 м.

На полную мощность слой не вскрыт. Максимально вскрытая мощность слоя составляет 13,7 м.

Гидрогеологические условия.

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №	Мощность слоя изменяется от 4,8 до 5,5 м. Слой 8 (аQI) – песок пылеватый, серый, плотный, водонасыщенный. Вскрыт повсеместно в скважинах с глубины от 15,8 – 17,0 м до разведанных 30,0 м. На полную мощность слой не вскрыт. Максимально вскрытая мощность слоя составляет 13,7 м. Гидрогеологические условия.					
			054-2025- ПМТ-МО.ТЧ					
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата	Лист		
						9		

Значения коэффициентов фильтрации грунтов рекомендуется принять в соответствии со значениями, приведенными в главе 5 и в сводной таблице нормативных и расчетных значений физико-механических свойств грунтов по ИГЭ.

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

Согласно номенклатуре ГОСТ 25100-2011 грунты ИГЭ – 1 относятся к супесям твердым, песчанистым.

Характеристики физических свойств грунта ИГЭ – 1 следующие:

$\rho_n = 18,0 \text{ кН/м}^3$
 $\rho_1 = 17,8 \text{ кН/м}^3$
 $\rho_2 = 17,9 \text{ кН/м}^3$

Норма снятия плодородного слоя равна 0,6 м (за нижнюю границу нормы снятия плодородного слоя принято значение 2,0 %, согласно ГОСТ 17.5.3.06-85, п. 2.1.1). Содержание гумуса составляет 2,14 % .

Категория грунтов по сейсмическим свойствам – третья [10].

Коэффициент фильтрации $K_f = 1,0 \text{ м/сут}$ [28].

Инженерно-геологический элемент 2 (dQIV) – супесь коричневатого- бурая, пластичная, песчанистая.

Вскрыт повсеместно в скважинах с глубины 0,5 – 0,7 м до глубины 1,9 – 2,4 м.

Мощность слоя изменяется от 1,3 до 1,7 м.

Согласно номенклатуре ГОСТ 25100-2011 грунты ИГЭ – 2 относятся к супесям пластичным, песчанистым.

Компрессионный модуль деформации грунта при естественной влажности равен 3,48 МПа.

Модуль деформации при естественной влажности с поправочным коэффициентом ($m_k = 3,15$), согласно СП 22.13330.2011, равен 10,96 МПа, который принимается в качестве расчетного значения.

Прочностные и деформационные свойства грунтов ИГЭ – 2 по данным лабораторных исследований и согласно СП 22.13330.2011 следующие:

$C_n = 11 \text{ кПа}$ $\varphi_n = 22^\circ$ $\rho_n = 19,5 \text{ кН/м}^3$
 $C_1 = 9 \text{ кПа}$ (при $\alpha = 0,95$) $\varphi_1 = 22^\circ$ $\rho_1 = 19,3 \text{ кН/м}^3$
 $C_2 = 10 \text{ кПа}$ (при $\alpha = 0,85$) $\varphi_2 = 22^\circ$ $\rho_2 = 19,4 \text{ кН/м}^3$
 $E_o = 11 \text{ МПа}$

Грунты ИГЭ – 2 просадочными свойствами не обладают.

Категория грунтов по сейсмическим свойствам – третья [10].

Коэффициент Пуассона $\nu = 0,35$ [5].

Коэффициент фильтрации $K_f = 1,0 \text{ м/сут}$ [28].

Коэффициент постели грунтов $k_s = 1,10 \cdot 10^4 \text{ кН/м}^3$ [36].

Инженерно-геологический элемент 3 (dQIV) – суглинок коричневатого- бурый, тугопластичный, тяжелый песчанистый, с пятнами оглиения, с включениями дресвы карбонатов до 10 %.

Вскрыт повсеместно в скважинах: с глубины 1,9 – 2,4 м до глубины 7,0 – 7,7 м; с глубины 7,8 – 8,7 м до глубины 8,9 – 9,5 м.

Суммарная мощность слоя изменяется от 6,0 до 6,5 м.

Согласно номенклатуре ГОСТ 25100-2011 грунты ИГЭ – 3 относятся к суглинкам тугопластичным, тяжелым песчанистым.

Компрессионный модуль деформации грунта при естественной влажности равен 3,79 МПа.

Модуль деформации при естественной влажности с поправочным коэффициентом ($m_k = 4,24$), согласно СП 22.13330.2011, равен 16,07 МПа.

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №	Суммарная мощность слоя изменяется от 6,0 до 6,5 м. Согласно номенклатуре ГОСТ 25100-2011 грунты ИГЭ – 3 относятся к суглинкам тугопластичным, тяжелым песчанистым. Компрессионный модуль деформации грунта при естественной влажности равен 3,79 МПа. Модуль деформации при естественной влажности с поправочным коэффициентом ($m_k = 4,24$), согласно СП 22.13330.2011, равен 16,07 МПа.								
			054-2025- ПМТ-МО.ТЧ								
									Лист		
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата	11					

По данным статического зондирования модуль деформации грунтов равен 15,91 МПа, который принимается в качестве расчетного значения.

Прочностные и деформационные свойства грунтов по данным статического зондирования, лабораторных исследований и согласно СП 22.13330.2011 следующие:

$C_n = 25$ кПа $\varphi_n = 20^\circ$ $\rho_n = 19,7$ кН/м³

$C_1 = 23$ кПа (при $\alpha = 0,95$) $\varphi_1 = 20^\circ$ $\rho_1 = 19,5$ кН/м³

$C_2 = 24$ кПа (при $\alpha = 0,85$) $\varphi_2 = 20^\circ$ $\rho_2 = 19,6$ кН/м³

$E_o = 16$ МПа

Грунты ИГЭ – 3 просадочными свойствами не обладают.

Категория грунтов по сейсмическим свойствам – вторая [10].

Коэффициент Пуассона $\nu = 0,35$ [5].

Коэффициент фильтрации $K_f = 0,1$ м/сут [28].

Коэффициент постели грунтов $k_s = 2,10 \cdot 10^4$ кН/м³ [36].

Инженерно-геологический элемент 4 (dQIV) – супесь коричневатого-бурого цвета, пластичная, песчанистая.

Вскрыт повсеместно в скважинах с глубины 7,0 – 7,7 м до глубины 7,8 – 8,7 м.

Мощность слоя изменяется от 0,5 до 1,3 м.

Согласно номенклатуре ГОСТ 25100-2011 грунты ИГЭ – 4 относятся к супесям пластичным, песчанистым.

Компрессионный модуль деформации грунта при естественной влажности равен 4,60 МПа.

Модуль деформации при естественной влажности с поправочным коэффициентом ($\gamma_k = 1,32$), согласно СП 22.13330.2011, равен 6,07 МПа, который принимается в качестве расчетного значения.

Прочностные и деформационные свойства грунтов ИГЭ – 4 по данным лабораторных исследований и согласно СП 22.13330.2011 следующие:

$C_n = 9$ кПа $\varphi_n = 18^\circ$ $\rho_n = 18,8$ кН/м³

$C_1 = 8$ кПа (при $\alpha = 0,95$) $\varphi_1 = 18^\circ$ $\rho_1 = 18,7$ кН/м³

$C_2 = 8$ кПа (при $\alpha = 0,85$) $\varphi_2 = 18^\circ$ $\rho_2 = 18,7$ кН/м³

$E_o = 6,1$ МПа

Грунты ИГЭ – 4 просадочными свойствами не обладают.

Категория грунтов по сейсмическим свойствам – третья [10].

Коэффициент Пуассона $\nu = 0,35$ [5].

Коэффициент фильтрации $K_f = 1,0$ м/сут [28].

Коэффициент постели грунтов $k_s = 0,68 \cdot 10^4$ кН/м³ [36].

Инженерно-геологический элемент 5 (dQIII) – глина серая, легкая песчанистая, полутвердая, с включениями дресвы карбонатов до 5 %.

Вскрыт повсеместно в скважинах с глубины 8,9 – 9,5 м до глубины 10,8 – 11,8 м.

Мощность слоя изменяется от 1,5 до 2,6 м.

Согласно номенклатуре ГОСТ 25100-2011 грунты ИГЭ – 5 относятся к глинам полутвердым, легким песчанистым.

Компрессионный модуль деформации грунта при естественной влажности равен 3,54 МПа.

Модуль деформации при естественной влажности с поправочным коэффициентом ($\gamma_k = 6,00$), согласно СП 22.13330.2011, равен 21,24 МПа.

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №							Лист	
									054-2025- ПМТ-МО.ТЧ	
			Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подп.	Дата	12	

Прочностные и деформационные свойства грунтов по данным лабораторных исследований и согласно СП 22.13330.2011 следующие:
 $C_n = 63 \text{ кПа}$ $\varphi_n = 19^\circ$ $\rho_n = 20,2 \text{ кН/м}^3$
 $C_1 = 58 \text{ кПа}$ (при $\alpha = 0,95$) $\varphi_1 = 19^\circ$ $\rho_1 = 20,0 \text{ кН/м}^3$
 $C_2 = 60 \text{ кПа}$ (при $\alpha = 0,85$) $\varphi_2 = 19^\circ$ $\rho_2 = 20,1 \text{ кН/м}^3$
 $E_o = 21 \text{ МПа}$
Грунты ИГЭ – 5 набухающими свойствами не обладают. Величина свободного относительного набухания в ПНГ $\varepsilon_{sw} = 0,01$.
Категория грунтов по сейсмическим свойствам – вторая [10].
Коэффициент Пуассона $\nu = 0,31$ [5].
Коэффициент фильтрации $K_f = 0,001 \text{ м/сут}$ [28].
Коэффициент постели грунтов $k_s = 3,30 \cdot 10^4 \text{ кН/м}^3$ [36].
Инженерно-геологический элемент 6 (аQII) – песок мелкий, серовато- бурый, средней плотности, водонасыщенный, с гнездами и линзами глины серой, тугопластичной, мощностью 3 – 10 см.
Вскрыт повсеместно в скважинах с глубины 10,8 – 11,8 м до глубины 15,8 – 17,0 м.
Мощность слоя изменяется от 4,8 до 5,5 м.
Согласно номенклатуре ГОСТ 25100–2011 грунты ИГЭ – 6 относятся к пескам мелким, средней плотности, водонасыщенным, неоднородным
Прочностные и деформационные свойства грунтов по данным лабораторных исследований и согласно СП 22.13330.2011 следующие:
 $C_n = 2 \text{ кПа}$ $\varphi_n = 34^\circ$ $\rho_n = 20,0 \text{ кН/м}^3$
 $C_p = 1 \text{ кПа}$ $\varphi_1 = 31^\circ$ $\rho_1 = 19,8 \text{ кН/м}^3$ (при $\alpha = 0,95$)
 $\varphi_2 = 32^\circ$ $\rho_2 = 19,9 \text{ кН/м}^3$ (при $\alpha = 0,85$)
 $E_o = 30 \text{ МПа}$
Степень неоднородности гранулометрического состава $C_u = 3,07 \text{ д.ед.}$.
Угол естественного откоса: сухой 31° , под водой 27° .
Категория грунтов по сейсмическим свойствам – третья [10].
Коэффициент Пуассона $\nu = 0,30$ [5].
Коэффициент фильтрации $K_f = 10,0 \text{ м/сут}$ [28].
Коэффициент постели грунтов $k_s = 6,30 \cdot 10^4 \text{ кН/м}^3$ [36].
Инженерно-геологический элемент 7 (аQI) – песок пылеватый, серый, плотный, водонасыщенный.
Вскрыт повсеместно в скважинах с глубины от 15,8 – 17,0 м до разведанных 30,0 м.
На полную мощность слой не вскрыт. Максимально вскрытая мощность слоя составляет 13,7 м.
Согласно номенклатуре ГОСТ 25100–2011 грунты ИГЭ – 7 относятся к пескам пылеватым, плотным, водонасыщенным, неоднородным.
Плотность сложения песков рекомендуется принимать по данным лабораторных исследований – плотные.
Прочностные и деформационные свойства грунтов по данным лабораторных исследований и согласно СП 22.13330.2011 следующие:
 $C_n = 6 \text{ кПа}$ $\varphi_n = 33^\circ$ $\rho_n = 20,4 \text{ кН/м}^3$

Инв. №подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №							Лист	
			054-2025- ПМТ-МО.ТЧ							
			13							
Изм.	Кол.уч	Лист	№док	Подп.	Дата					

$\sigma_r = 4 \text{ кПа}$ $\varphi_r = 30^\circ$ $\rho_1 = 20,2 \text{ кН/м}^3$ (при $\alpha = 0,95$)
 $\rho_2 = 20,3 \text{ кН/м}^3$ (при $\alpha = 0,85$)
 $E_0 = 26 \text{ МПа}$
Степень неоднородности гранулометрического состава $C_u = 4,50$ д.ед.
Угол естественного откоса: сухой 32° , под водой 26° .
Категория грунтов по сейсмическим свойствам – третья [10].
Коэффициент Пуассона $\nu = 0,30$ [5].
Коэффициент фильтрации $K_f = 10,0 \text{ м/сут}$ [28].
Коэффициент постели грунтов $k_s = 4,9 \cdot 10^4 \text{ кН/м}^3$ [36].
Специфические грунты.

На площадке предполагаемого строительства специфические грунты не распространены.

Геологические и инженерно-геологические процессы.

В пределах участка изысканий к опасным геологическим и инженерно- геологическим процессам относится повышенная сейсмичность, подтопление, затопление и плоскостной срыв со склонов г. Гнилой.

7.1. Фоновая сейсмичность района (г. Темрюк) по карте ОСР-2015-А – 8 баллов. По результатам изысканий установлено: категория грунтов ИГЭ – 3, 5 по сейсмическим свойствам – вторая, категория грунтов ИГЭ – 1, 2, 4, 6, 7 – третья.

Так как мощность грунтов, относящихся к третьей категории по сейсмическим свойствам, более 10 метров в тридцатиметровой толще, следовательно, категория грунтов площадки строительства по сейсмическим свойствам – третья. Сейсмичность площадки строительства – 9 баллов [10].

7.2 На момент проведения полевых работ (август 2021 года) грунтовые воды вскрыты всеми скважинами на глубине 1,55 – 2,00 м от поверхности земли, что соответствует абсолютным отметкам 17,04 – 15,00м.

Согласно приложению «И» СП 11-105-97 ч. II, участок изысканий относится к постоянно подтопленному в естественных условиях I (I-A-1) [3].

2. Краткая археологическая справка.

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

Согласно информационного письма № 78-14-4009/25 от 13.03.2025 г. По данным единого государственного реестра объектов культурного наследия (памятники истории и культуры) народов Российской Федерации, перечня выявленных объектов культурного наследия, списка объектов, обладающих признаками объектов культурного наследия, материалам архива

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №							Лист
			054-2025- ПМТ-МО.ТЧ						
			Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подп.	Дата	

Управления, объекты культурного наследия (памятники истории и культуры), а также защитные зоны объектов культурного наследия на земельном участке отсутствуют.

3. Обоснование определения границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства

3.1. Размещение проектируемой территории в структуре населенного пункта.

Территория проектируемого земельного участка расположена в юго-восточной части г. Темрюка
Территория проектируемого земельного участка граничит с севера и юга – с землями администрации Темрюкского городского поселения, с запада и востока – с земельными участками поставленными на кадастровый учет.

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

3.2. Анализ существующего использования территории

Проект планировки и проект межевания территории в кадастровом квартале 23:30:1203000, Краснодарский край, Темрюкский район, г. Темрюк, предусматривает освоение территории земельного участка площадью 1,17 га.

В настоящее время проектируемая территория (в кадастровом квартале 23:30:1203000) не освоена. В геоморфологическом отношении исследуемая площадка приурочена к низменной дельтовой аккумулятивной равнине, расположена в пределах правобережной I надпойменной террасы реки Кубань.

Рельеф участка относительно ровный, заросший травой и кустарником.

Абсолютные отметки поверхности земли колеблются от 10,11 м до 12,73 м.

Площадка изысканий расположена на пустыре, свободна от построек и на момент изысканий в хозяйственном отношении не использовалась. Из опасных геологических процессов, на исследуемой территории, выявлено подтопление, заболачивание и плоскостной смыв со склонов г. Гнилой.

Воздействие техногенной нагрузки на участке изысканий незначительно.

3.3. Планировочные ограничения

На рассматриваемой в проекте планировки территории имеются следующие планировочные ограничения:

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

К ограничениям природного характера на рассматриваемой территории относятся фоновая сейсмичность площадки строительства в баллоа, также неблагоприятные климатические и гидрологические процессы: ураганы, шквальные ветры, грозы, шквальные ливни, гололед, туман.

Все эти факторы учитываются на следующей стадии проектирования.

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

Сведения об установленных красных линиях в пределах рассматриваемого участка отсутствуют.

В целом, проектируемая территория в санитарно-гигиеническом отношении пригодна для дальнейшего развития при условии выполнения комплекса мероприятий по инженерной

Инв. №подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №								054-2025- ПМТ-МО.ТЧ	Лист
											15
			Изм.	Кол.уч	Лист	№док	Подп.	Дата			

16

исключением линейных объектов;
Минимальный процент озеленения 10% от площади земельного участка, за исключением линейных объектов.
Не устанавливаются для линейных объектов.
3) Земельные участки (территории) общего пользования, улично-дорожная сеть, код 12.0.1:
Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению.
Категория земель – земли населенных пунктов.

4. Перечень мероприятий по охране окружающей среды

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

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

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

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

Проектом планировки предусматриваются решения, направленные на охрану окружающей среды:
– организация буферных зеленых зон на участках проектирования;

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №							Лист	
									054-2025- ПМТ-МО.ТЧ	
									17	
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата					

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

– не допускать фильтрации загрязненных поверхностных вод в водоносные горизонты;

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

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

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

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

- вынести в натуру границы, отводимых под строительство площадок, строго в соответствии с проектом, во избежание сверхнормативного изъятия земель;
- контролировать границы землеотвода по проекту;
- не допускать передвижения транспортных средств вне установленных транспортных маршрутов;
- исключить сброс и утечку горюче-смазочных материалов и других загрязняющих веществ на рельеф и почвы при строительстве объекта;
- до начала строительства осуществлять снятие верхнего плодородного слоя почвы;
- после окончания строительно-монтажных работ провести рекультивацию нарушенных земель;
- организовать специальные места для накопления строительного и бытового мусора с последующей передачей отходов организациям, имеющим лицензию на осуществление данного вида деятельности.

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

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

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №							Лист	
									054-2025- ПМТ-МО.Т4	
									20	
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подп.	Дата					

После завершения строительства запрещается оставлять неубранными конструкции, оборудование.

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

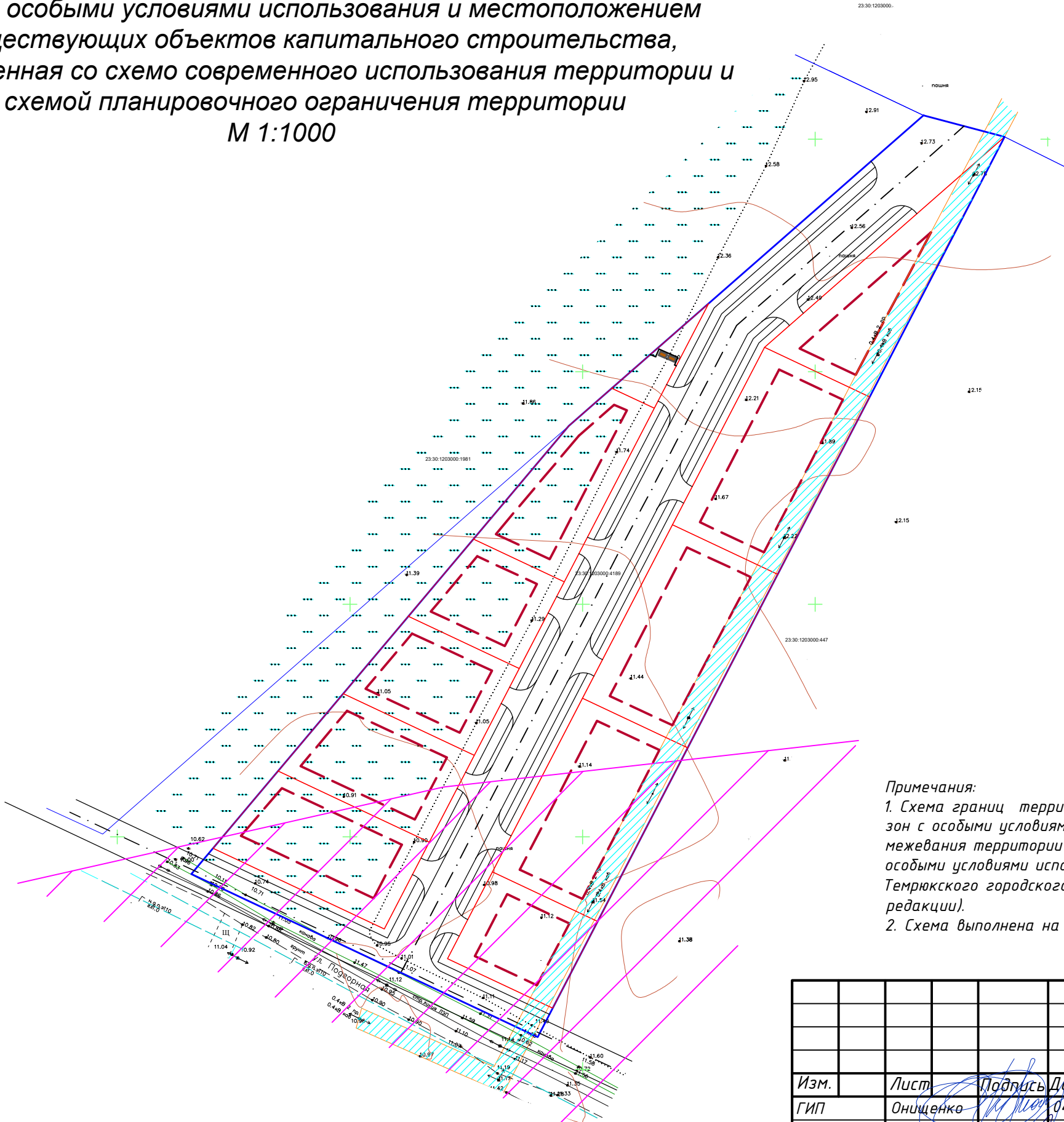
Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №							Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подп.	Дата	054-2025- ПМТ-МО.ТЧ			21

054-2025-ПМТ-МО.Гр
Том.4.2 Материалы по обоснованию
проекта межевания территории.

Графические материалы.



Схема границ территорий объектов культурного наследия,
совмещенная со схемой
границ зон с особыми условиями использования и местоположением
существующих объектов капитального строительства,
совмещенная со схемо современного использования территории и
схемой планировочного ограничения территории
М 1:1000



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

	Граница участка проекта планировки (11715 м²)
	Проектируемые красные линии
	Линия регулирования застройки
	Кадастровый номер квартала
	Земельные участки, поставленные на кадастровый учет
	Кадастровый номер земельного участка
	Границы перераспределенных земельных участков в границах участка проекта планировки
	Охранная объектов историко-культурного наследия
	Охранная зона ВЛ 0,4 кВ

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

054-2025 -ПМ					
Проект планировки территории (проект планировки и проект межевания) земельного участка с кадастровым номером 23:30:1203000:4189, расположенного по адресу: Краснодарский край, Темрюкский район, г. Темрюк					
Изм.	Лист	Подпись	Дата	Проект планировки территории	Стадия
ГИП	Онищенко		04.25		Лист
Разработал	Гергардт		04.25		Листов
Норм. контр.	Онищенко		04.25		ПМ
Схема границ территорий объектов культурного наследия, совмещенная со схемой границ зон с особыми условиями использования и местоположением существующих объектов капитального строительства, совмещенная со схемо современного использования территории и схемой планировочного ограничения территории М 1:1000				000 "Архитектура и Градостроительство"	
				2	3