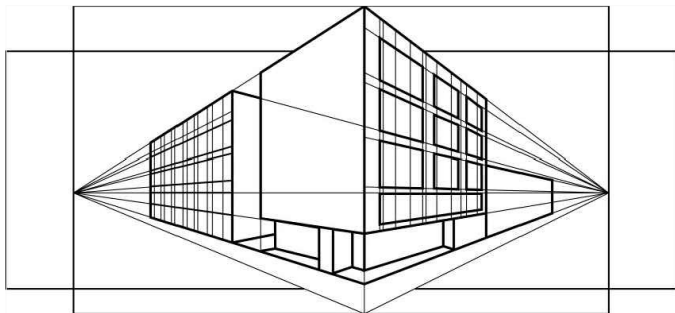




НОВАЯ АРХИТЕКТУРА

проектная студия

ИП Чечина В.И., ИНН 235205330420 ОГРНИП 319237500319433

e-mail: new-arch2019@mail.ru

Член СРО "Межрегионпроект", г. Санкт-Петербург
регистрационный номер СРО-П-161-09092010

Заказчик: Гажев В.И.

**Документация по планировке территории
(проект планировки и проект межевания) в границах
кадастрового квартала 23:30:1106057, ограниченного
ул. Октябрьская, ул. Декабристов, ул. Советская,
ул. Чернышевского по адресному ориентиру:
Краснодарский край, Темрюкский муниципальный район,
г. Темрюк**

ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

ТОМ 1

Основная (утверждаемая) часть
проекта планировки территории

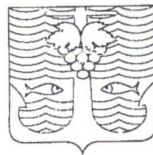
2025 - 735

Индивидуальный предприниматель



Чечина В.И.

Темрюк - 2025



**АДМИНИСТРАЦИЯ ТЕМРЮКСКОГО ГОРОДСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ
ТЕМРЮКСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА
КРАСНОДАРСКОГО КРАЯ**

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

от 24.11.2025

№ 1558

город Темрюк

О принятии решения о разработке документации по планировке территории (проект планировки и проект межевания) в границах кадастрового квартала 23:30:1106057, ограниченного ул. Октябрьская, ул. Декабристов, ул. Советская, ул. Чернышевского по адресному ориентиру Краснодарский край, Темрюкский муниципальный район, г. Темрюк

В соответствии со статьями 41-46 Градостроительного Кодекса Российской Федерации, Федеральным законом от 6 октября 2003 г. № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Уставом Темрюкского городского поселения Темрюкского муниципального района Краснодарского края, на основании заявления Гажева Вадима Ивановича **п о с т а н о в л я ю:**

1. Принять решение о разработке документации по планировке территории (проект планировки и проект межевания) в границах кадастрового квартала 23:30:1106057, ограниченного ул. Октябрьская, ул. Декабристов, ул. Советская, ул. Чернышевского по адресному ориентиру Краснодарский край, Темрюкский муниципальный район, г. Темрюк.

2. Утвердить задание на разработку документации по планировке территории (проект планировки и проект межевания) в границах кадастрового квартала 23:30:1106057, ограниченного ул. Октябрьская, ул. Декабристов, ул. Советская, ул. Чернышевского по адресному ориентиру Краснодарский край, Темрюкский муниципальный район, г. Темрюк-(приложение).

3. Общему отделу администрации Темрюкского городского поселения Темрюкского муниципального района Краснодарского края (Яни О.Ю.) официально опубликовать настоящее постановление на официальных сайтах в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» temryuk.ru и admtemruk.ru.

4. Контроль за выполнением постановления администрации Темрюкского городского поселения Темрюкского муниципального района Краснодарского края «О принятии решения о разработке документации по планировке территории (проект планировки и проект межевания) в границах кадастрового

квартала 23:30:1106057, ограниченного ул. Октябрьская, ул. Декабристов, ул. Советская, ул. Чернышевского по адресному ориентиру Краснодарский край, Темрюкский муниципальный район, г. Темрюк» возложить на начальника отдела по вопросам перспективного развития архитектуры и градостроительства администрации Темрюкского городского поселения Темрюкского муниципального района Краснодарского края Сокиркина А.В.

5. Постановление вступает в силу после его официального опубликования.

Глава
Темрюкского городского поселения
Темрюкского муниципального района
Краснодарского края



В.А. Сидоров

ЗАДАНИЕ

на разработку документации по планировке территории
(проект планировки и проект межевания) в границах кадастрового квартала
23:30:1106057, ограниченного ул. Октябрьская, ул. Декабристов, ул. Советская,
ул. Чернышевского по адресному ориентиру: Краснодарский край,
Темрюкский муниципальный район, г. Темрюк

(наименование территории, наименование объекта (объектов) капитального строительства, для размещения которого
(которых) подготавливается документация по планировке территории)

№ п/п	Наименование позиции	Содержание
1.	Вид разрабатываемой документации	Проект планировки территории и проект межевания территории
2.	Наименование документации по планировке территории	Документация по планировке территории (проект планировки и проект межевания) в границах кадастрового квартала 23:30:1106057, ограниченного ул. Октябрьская, ул. Декабристов, ул. Советская, ул. Чернышевского по адресному ориентиру: Краснодарский край, Темрюкский муниципальный район, г. Темрюк
3.	Основание для разработки документации по планировке территории	Задание на разработку документации по планировке территории, статьи 41-46 Градостроительного кодекса РФ
4.	Источник финансирования работ	Средства заказчика
5	Инициатор подготовки документации по планировке территории (Заказчик)	Гажев Вадим Иванович
6.	Разработчик градостроительной документации	ИП Чечина В.И.
7.	Площадь проектирования и другие технико-экономические показатели	Площадь территории проектирования – 5,40 га. Количество земельных участков на территории (с границами) – 18 уч.
8.	Вид и наименование планируемых к размещению объектов капитального строительства, их основные характеристики	В границах проектирования проектом планировки не предусмотрено размещение объектов капитального строительства.
9.	Поселения, Муниципальные округа, городские округа, муниципальные районы, субъекты Российской Федерации в отношении территории которых осуществляется подготовка документации по планировке территории	г. Темрюк, Темрюкский муниципальный район, Краснодарский край
10.	Территория проектирования	Проектируемая территория расположена в границах Темрюкского городского поселения, в границах кадастрового квартала 23:30:1106057 и ограничена ул. Октябрьская, ул. Декабристов, ул. Советская, ул. Чернышевского В границах территории выделены две зоны: Ж-1 - зона среднеэтажной жилой застройки и ОД-3 – зона размещения объектов здравоохранения
11.	Информация о земельных участках (при наличии), включенных в границы территории, в отношении которой планируется подготовка документации по планировке территории.	В границах территории проекта планировки (в границах кадастрового квартала 23:30:1106057) расположены существующие земельные участки, учтенные в ЕГРН: 23:30:1106057:4, 23:30:1106062:3, 23:30:1106057:11, 23:30:1110029:50, 23:30:1106057:322, 23:30:1106057:7, 23:30:1106057:413, 23:30:1106057:5, 23:30:1106057:410, 23:30:1106057:412, 23:30:1106057:8, 23:30:1106057:17, 23:30:1106057:406, 23:30:1106057:76, 23:30:1106057:409, 23:30:1106057:39, 23:30:1106057:15, 23:30:1106057:14.
12.	Цели и задачи проекта	Цели: - при проектировании разработать положение о характеристиках планируемого развития территории, в том числе о плотности и параметрах застройки территории (в пределах, установленных градостроительным регламентом), о характеристиках объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, в том числе объектов, включенных в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программы комплексного развития транспортной инфраструктуры, программы комплексного развития социальной инфраструктуры и необходимых для развития территории в границах

		элемента планировочной структуры, - при проектировании разработать положение об очередности планируемого развития территории, содержащие этапы проектирования, строительства, реконструкции объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и этапы строительства, реконструкции необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, в том числе объектов, включенных в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программы комплексного развития транспортной инфраструктуры, программы комплексного развития социальной инфраструктуры; - установление, изменение красных линий. Задачи: - перераспределить границы земельного участка с КН 23:30:1106057:4; - определить координаты устанавливаемых красных линий кадастрового квартала 23:30:1106057; - определить характеристики планируемого развития территории, в том числе плотность и параметры застройки территории, характеристики объектов капитального строительства и необходимых для их функционирования объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктуры.
13.	Нормативно-правовая база	1. Градостроительный кодекс Российской Федерации. 2. Градостроительный кодекс Краснодарского края. 3. Земельный кодекс Российской Федерации. 4. Водный кодекс Российской Федерации. 5. Федеральный закон от 30 марта 1999 года № 52-ФЗ «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения» (актуальной редакции); 6. Федеральный закон от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности» (актуальной редакции); 7. Федеральный закон № 68-ФЗ от 21.12.94 г. «О защите населения и территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера» (актуальной редакции); 8. Федеральный закон от 23 февраля 1995 года № 26-ФЗ «О природных лечебных ресурсах, лечебно-оздоровительных местностях и курортах» (актуальной редакции); 9. Федеральный закон от 25 июня 2002 года № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» (актуальной редакции); 10. СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» (актуальной редакции); 11. СанПиН 2.1.4.1110-02 «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения» (актуальной редакции); 12. СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*» (актуальной редакции); 13. Нормативы градостроительного проектирования Краснодарского края, утверждённые Приказом Департамента по архитектуре и градостроительству Краснодарского края от 16 апреля 2015 года № 78 (актуальной редакции); 14. Стратегия социально - экономического развития Темрюкского района Краснодарского края до 2030 года. 15. Стратегии (программы) развития отдельных отраслей экономики, приоритетные национальные проекты, межгосударственных программ, программ социально-экономического развития Краснодарского края, планы и программы комплексного социально-экономического развития муниципальных образований (при их наличии) с учетом программ, принятых в установленном порядке и реализуемых за счет средств федерального бюджета, бюджета Краснодарского края, местных бюджетов, решений органов государственной власти, органов местного самоуправления, иных главных распорядителей средств соответствующих бюджетов, предусматривающих создание объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения, инвестиционных программ субъектов естественных монополий, организаций коммунального комплекса и сведений, содержащихся в

		федеральной государственной информационной системе территориального планирования (далее также - информационная система территориального планирования). 16. Постановление Правительства РФ от 12.09.2015 № 972 «Об утверждении Положения о зонах охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации и о признании утратившими силу отдельных положений нормативных правовых актов Правительства Российской Федерации» (актуальной редакции); 17. Закон Краснодарского края от 23 июля 2015 года №3223–КЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации, расположенных на территории Краснодарского края» (актуальной редакции); 18. Постановление Правительства РФ от 31.03.2017 N 402 (ред. от 19.06.2019) "Об утверждении Правил выполнения инженерных изысканий, необходимых для подготовки документации по планировке территории, перечня видов инженерных изысканий, необходимых для подготовки документации по планировке территории, и о внесении изменений в постановление Правительства Российской Федерации от 19 января 2006 г. N 20"(актуальной редакции); 19. Постановление правительства РФ от 13.03.2020 г. № 279 «Об информационном обеспечении градостроительной деятельности» (актуальной редакции); 20. Информация, содержащаяся в ГИСОГД. Другие нормативные правовые акты, необходимые для учёта при разработке градостроительной документации.
14.	Базовая градостроительная документация	1. Документы территориального планирования субъектов РФ; 2. Генеральный план Темрюкского городского поселения Темрюкского района, утвержденный решением XX сессии Совета Темрюкского городского поселения Темрюкского района II созыва от 23.11.2010г. №127 (с изменениями, утвержденными решением Совета Темрюкского городского поселения Темрюкского района от 25 октября 2022г. №353). 2. Правила землепользования и застройки Темрюкского городского поселения Темрюкского района, утвержденные решением LXXVII сессии Совета Темрюкского городского поселения Темрюкского района II созыва от 25 марта 2014 г. № 595 (с учетом внесенных изменений, утвержденных решением VIII сессии Совета Темрюкского городского поселения Темрюкского района V созыва от 25 февраля 2025 г. № 80. 3. Местные нормативы градостроительного проектирования Темрюкского городского поселения Темрюкского района (актуальной редакции).
15.	Исходные данные	Материалы в соответствии с нормативными документами, указанными в п. 13
16.	Перечень видов инженерных изысканий, необходимых для подготовки документации по планировке территории	В соответствии с постановлением Правительства РФ от 31.03.2017 N 402
17.	Порядок предоставления исходных данных	Исходные данные передаются Заказчиком Разработчику официальным письмом по акту приема-передачи.
18.	Основные требования к архитектурно-планировочному решению	Выполнение работ производится после предоставления Заказчиком исходных данных, перечисленных в п. 15 настоящего задания.
19.	Состав документации по планировке территории. Основные требования к составу, содержанию и форме представляемых материалов	Выполнить разработку проекта планировки территории и проекта межевания территории в соответствии со ст. 41 и 46 Градостроительного кодекса РФ.
20.	Иные требования и условия	Электронную версию проекта разработать в векторном изображении в системе координат МСК-23.
21.	Состав проектных материалов, передаваемых заказчику:	Проектные материалы выдаются Заказчику в следующем порядке: 1. В целях проведения процедуры согласования проекта с соответствующими согласующими органами в установленном порядке Исполнитель передает Заказчику проектные материалы: - на бумажных носителях – 2 экз. - электронную версию проекта (текстовая и графическая части в

		формате *.pdf) – 1 экз. 2. После утверждения документации по планировке территории Исполнитель передает Заказчику проект в полном объеме: - на бумажных носителях – 2 экз. - на электронном носителе (текстовая часть и графическая часть в формате *.pdf) – 2 экз. Формирование документации в электронном виде выполнить согласно «Методических рекомендаций по размещению документации по планировке территории в государственной информационной системе обеспечения градостроительной деятельности Краснодарского края».
22.	Основные этапы разработки, согласования и предоставления документации по планировке территории:	• Первый этап: провести систематизацию исходных данных и анализ существующего состояния территории, по результатам подготовить информационный отчет. • Второй этап: сдача документации по планировке территории для утверждения в орган местного самоуправления
23.	Срок окончания работ	В течении 90 календарных дней после выполнения действий, указанных в п. 18
24.	Порядок внесения изменений и дополнений в техническое задание	Дополнения (изменения) в настоящее техническое задание могут быть внесены в процессе подготовки, согласования и предоставления документации по планировке территории и оформляются как дополнение к техническому заданию.

Заказчик:

Исполнитель:

ИП Чечина Виктория Игоревна

_____ Гажев В.И.

_____ /В.И. Чечина/
М.П.

Но- мер тома	Обозначение	Наименование	Примечание

1	2025 - 735 – ППТ1	Основная (утверждаемая) часть проекта планировки территории	Бумажный носитель, электронная версия в формате PDF
2	2025 - 735 – ППТ2	Материалы по обоснованию проекта планировки территории	Бумажный носитель, электронная версия в формате PDF
3	2025 - 735 – ПМТ1	Основная (утверждаемая) часть проекта межевания территории	Бумажный носитель, электронная версия в формате PDF
4	2025 - 735 – ПМТ2	Материалы по обоснованию проекта межевания территории	Бумажный носитель, электронная версия в формате PDF

Инв. № подл.	Взам. инв. №	Подпись и дата																
			Изм.	Кол.уч.	Лист	№док	Подп.	Дата	2025 – 735 – СП									
									ГАП		Кочева			10.25	Состав проекта	Стадия	Лист	Листов
									Разраб.		Чечина			10.25		ПП		1
Н. контр.		Кочева			10.25	ИП Чечина В.И. ИНН 235205330420 ОГРНИП 319237500319433												

ПЕРЕЧЕНЬ МАТЕРИАЛОВ
ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ

№	Наименование	Масштаб	Количество листов	Гриф секретности
1	2	3	4	5
1.	Основная (утверждаемая) часть проекта планировки территории			
	<u>Текстовая часть</u>			
1.1	Документация по планировке территории (проект планировки и проект межевания) в границах кадастрового квартала 23:30:1106057, ограниченного ул. Октябрьская, ул. Декабристов, ул. Советская, ул. Чернышевского по адресному ориентиру: Краснодарский край, Темрюкский муниципальный район, г. Темрюк Основная часть. Том 1. 2025-735-ППТ1.ТЧ	—	9	н/с
	<u>Графическая часть</u>			
1.2	Чертеж планировки территории. 2025-735-ППТ1.ГЧ1	М 1:1000	1	н/с
1.3	Разбивочный чертеж красных линий. 2025-735-ППТ2.ГЧ2	М 1:1000	1	н/с
2.	Материалы по обоснованию проекта планировки территории			
	<u>Текстовая часть</u>			
2.1	Документация по планировке территории (проект планировки и проект межевания) в границах кадастрового квартала 23:30:1106057, ограниченного ул. Октябрьская, ул. Декабристов, ул. Советская, ул. Чернышевского по адресному ориентиру: Краснодарский край, Темрюкский муниципальный район, г. Темрюк Материалы по обоснованию проекта планировки территории. Том 2. 2025-735-ППТ2.ТЧ	—	20	н/с
	<u>Графическая часть</u>			
2.2	Карта планировочной структуры территорий городского округа с отображением границ элементов планировочной структуры. 2025-735-ППТ2.ГЧ1	М 1:2000	1	н/с

Инв. № подл.

Подп. и дата

Инв. № подл.

						2025 – 735 – СП					
Изм.	Кол.	Лист	№	Подп.	Дата	Состав проекта планировки			Марка	Лист	Листов
									ПП	1	2
									ИП Чечина В.И. ИНН 235205330420 ОГРНИП 319237500319433		
ГАП		Кочева			10.25						
Разработал		Чечина			10.25						
Н.контр.		Кочева			10.25						

2.3	Схема организации движения транспорта (включая транспорт общего пользования) и пешеходов, отражающую местоположение объектов транспортной инфраструктуры и учитывающую существующие и прогнозные потребности в транспортном обеспечении на территории. Схема организации улично-дорожной сети. 2025-735-ППТ2.ГЧ2	М 1:1000	1	н/с
2.4	Схема границ зон с особыми условиями использования территории, совмещенная со схемой границ территорий объектов культурного наследия. 2025-735-ППТ2.ГЧ3	М 1:1000	1	н/с
2.5	Схема, отображающая местоположение существующих объектов капитального строительства, в том числе линейных объектов, объектов, подлежащих сносу, объектов незавершенного строительства, а также проходы к водным объектам общего пользования и их береговым полосам. 2025-735-ППТ2.ГЧ4	М 1:1000	1	н/с
2.6	Схема вертикальной планировки, инженерной подготовки и инженерной защиты территории. 2025-735-ППТ2.ГЧ5	М 1:1000	1	н/с

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взаим. инв. №							Лист
Изм.	Кол.	Лист	№	Подп.	Дата	2025 – 735 – СП			2

Содержание

Введение.....	2
1. Положение о характеристиках планируемого развития территории, в том числе о плотности и параметрах застройки территории (в пределах, установленных градостроительным регламентом), о характеристиках объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности человека 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.....	3
2. Положения об очередности планируемого развития территории.....	9

Инв. № подл.	Подп. и дата									
Инв. № подл.							2025 – 735 – ППТ1.ТЧ			
	Изм.	Кол.	Лист	№	Подп.	Дата	Пояснительная записка	Марка	Лист	Листов
	ГАП		Кочева			10.25		ПП	1	9
	Разраб.		Чечина			10.25		ИП Чечина В.И. ИНН 235205330420 ОГРНИП 319237500319433		
	Н.контр.		Кочева			10.25				

Введение

Документация по планировке территории (проект планировки и проект межевания) разрабатывается в соответствии с положениями, установленными в генеральном плане Темрюкского городского поселения Темрюкского района, утвержденном решением XX сессии Совета Темрюкского городского поселения Темрюкского района II созыва от 23.11.2010г. №127 (с изменениями, утвержденными решением Совета Темрюкского городского поселения Темрюкского района от 25 октября 2022г. №353).

В соответствии со ст. 41 Градостроительного кодекса РФ (далее – ГрК РФ) подготовка документации по планировке территории осуществляется в целях обеспечения устойчивого развития территорий, выделения элементов планировочной структуры (кварталов, микрорайонов, иных элементов), установления границ земельных участков, на которых расположены объекты капитального строительства, границ земельных участков, предназначенных для строительства и размещения линейных объектов. Порядок подготовки документации по планировке территории регламентируется ст. 46 ГК РФ.

Документация по планировке территории разработана в соответствии со статьями 41, 42 и 43 ГК РФ и состоит из основной части, которая подлежит утверждению, и материалов по ее обоснованию.

Документация по планировке территории выполнена в соответствии с требованиями:

- Градостроительного кодекса Российской Федерации;
- Градостроительного кодекса Краснодарского края;
- Земельного кодекса Российской Федерации;
- Свода правил СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*»;
- нормативов градостроительного проектирования Краснодарского края, утвержденных приказом департамента по архитектуре и градостроительству Краснодарского края от 16.04.2015 №78 «Об утверждении нормативов

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взаим. инв. №	- Градостроительного кодекса Краснодарского края; - Земельного кодекса Российской Федерации; - Свода правил СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*»; - нормативов градостроительного проектирования Краснодарского края, утвержденных приказом департамента по архитектуре и градостроительству Краснодарского края от 16.04.2015 №78 «Об утверждении нормативов						
							2025 – 735 – ППТ1.ТЧ		Лист
Изм.	Кол.	Лист	№	Подп.	Дата				2

градостроительного проектирования Краснодарского края» (в актуальной редакции);

- местных нормативов градостроительного проектирования Темрюкского городского поселения Темрюкского района (актуальной редакции);

- санитарных, противопожарных и других норм проектирования.

Утвержденный проект планировки территории является основой для разработки проекта межевания территории, границ земельных участков, установления публичных сервитутов.

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

1. Положение о характеристиках планируемого развития территории, в том числе о плотности и параметрах застройки территории (в пределах, установленных градостроительным регламентом), о характеристиках объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности человека 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

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

Проект планировки разрабатывается в границах кадастрового квартала 23:30:1106057, ограниченного ул. Октябрьская, ул. Декабристов, ул. Советская, ул. Чернышевского. Площадь участка проектирования – 5,4 га. Территория проектирования освоена и застроена.

В рамках рассматриваемой территории на момент проектирования

Инв. № подл.	Взаим. инв. №										Лист	
	Подп. и дата										3	
Изм.	Кол.	Лист	№	Подп.	Дата							

сформирован один жилой квартал, в котором выделены и поставлены на кадастровый учет земельные участки жилой застройки, объектов общественного назначения и объектов здравоохранения.

Согласно данных Карты градостроительного зонирования, входящей в состав Правил землепользования и застройки, рассматриваемая территории расположена в границах двух территориальных зон: Ж-1 и ОД-3.

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

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

Наименование основного вида разрешенного использования земельного участка	Описание основного вида разрешенного использования земельного участка	Код
Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	Размещение малоэтажных многоквартирных домов (многоквартирные дома высотой до 4 этажей, включая мансардный); обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях малоэтажного многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в малоэтажном многоквартирном доме не составляет более 15% общей площади помещений дома	2.1.1
Блокированная жилая застройка	Размещение жилого дома, имеющего одну или несколько общих стен с соседними жилыми домами (количеством этажей не более чем три, при общем количестве совмещенных домов не более десяти и каждый из которых предназначен для проживания одной семьи, имеет общую стену (общие стены) без проемов с соседним домом или соседними домами, расположен на отдельном земельном участке и имеет выход на территорию общего пользования (жилые дома блокированной застройки); разведение декоративных и плодовых деревьев, овощных и ягодных культур; размещение гаражей для собственных нужд и иных вспомогательных сооружений; обустройство спортивных	2.3.

Инва. № подл. Подп. и дата Взаи. инв. №

Изм.	Кол.	Лист	№	Подп.	Дата

2025 – 735 – ППТ1.ТЧ

Лист
4

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взаим. инв. №							Лист		
			2025 – 735 – ППТ1.ТЧ								
			5								
Изм.	Кол.	Лист	№	Подп.	Дата						

	и детских площадок, площадок для отдыха	
Среднеэтажная жилая застройка	Размещение многоквартирных домов этажностью не выше восьми этажей; благоустройство и озеленение; размещение подземных гаражей и автостоянок; обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроено - пристроенных помещениях многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 20% общей площади помещений дома	2.5
Хранение автотранспорта	Размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения автотранспорта, в том числе с разделением на машино - места, за исключением гаражей, размещение которых предусмотрено содержанием видов разрешенного использования с кодами 2.7.2, 4.9.	2.7.1
Размещение гаражей для собственных нужд	Размещение для собственных нужд отдельно стоящих гаражей и (или) гаражей, блокированных общими стенами с другими гаражами в одном ряду, имеющих общие с ними крышу, фундамент и коммуникации	2.7.2
Коммунальное обслуживание	Размещение зданий и сооружений в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.1.1-3.1.2	3.1
Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг	Размещение зданий, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг	3.1.2
Социальное обслуживание	Размещение зданий, предназначенных для оказания гражданам социальной помощи. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.2.1 - 3.2.4.	3.2
Бытовое обслуживание	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, химчистки, похоронные бюро)	3.3
Дошкольное, начальное и среднее общее образование	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для просвещения, дошкольного, начального и среднего общего образования (детские ясли, детские сады, школы, лицеи, гимназии, художественные, музыкальные школы, образовательные кружки и иные организации, осуществляющие деятельность по воспитанию, образованию и просвещению, в том числе зданий, спортивных сооружений, предназначенных для занятия обучающихся физической культурой и спортом)	3.5.1
Среднее и высшее профессиональное образование	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для профессионального образования и просвещения (профессиональные технические училища,	3.5.2

	колледжи, художественные, музыкальные училища, общества знаний, институты, университеты, организации по переподготовке и повышению квалификации специалистов и иные организации, осуществляющие деятельность по образованию и просвещению, в том числе зданий, спортивных сооружений, предназначенных для занятия обучающихся физической культурой и спортом)	
Ветеринарное обслуживание	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания ветеринарных услуг, содержания или разведения животных, не являющихся сельскохозяйственными, под надзором человека. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.10.1-3.10.2.	3.10
Амбулаторное ветеринарное обслуживание	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания ветеринарных услуг без содержания животных	3.10.1
Общественное питание	Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары)	4.6
Улично - дорожная сеть	Размещение объектов улично - дорожной сети: автомобильных дорог, трамвайных путей и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, бульваров, площадей, проездов, велодорожек и объектов велотранспортной и инженерной инфраструктуры; размещение придорожных стоянок (парковок) транспортных средств в границах городских улиц и дорог, за исключением предусмотренных видами разрешенного использования с кодами 2.7.1, 4.9, 7.2.3, а также некапитальных сооружений, предназначенных для охраны транспортных средств	12.0.1
Благоустройство территории	Размещение декоративных, технических, планировочных, конструктивных устройств, элементов озеленения, различных видов оборудования и оформления, малых архитектурных форм, некапитальных нестационарных строений и сооружений, информационных щитов и указателей, применяемых как составные части благоустройства территории, общественных туалетов	12.0.2

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

Согласно задания на разработку документации по планировке территории в территориальной зоне Ж-1 располагается один земельный участок, для которого требуется перераспределение границ. Перераспределение границ земельного

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взаим. инв. №						
Изм.	Кол.	Лист	№	Подп.	Дата			Лист
								6

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

№ п/п	Наименование ВРИ	Код ВРИ	Предельные размеры земельных участков (min/max кв. м)	Минимальный отступ строений от красной линии улиц (м)	Минимальный отступ от границы смежного земельного участка (м)	Максимальное количество этажей ОКС (этаж)	Максимальный процент застройки (%)	Минимальный процент озеленения (%)
1	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	2.1.1	300/15 000	5	5	4	60	10
2	Магазины	4.4	500/10 000	5	3	3	60	10

Градостроительные регламенты территориальной зоны ОД-3 –
Зона объектов здравоохранения.

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

Наименование основного вида разрешенного использования земельного участка	Описание основного вида разрешенного использования земельного участка	Код
Коммунальное обслуживание	Размещение зданий и сооружений в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.1.1 -3.1.2	3.1
Здравоохранение	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам медицинской помощи. Содержание данного вида разрешенного	3.4

Изм. № подл.	Подп. и дата	Взаим. инв. №	<table><tr><td colspan="2">Наименование основного вида разрешенного использования земельного участка</td><td colspan="2">Описание основного вида разрешенного использования земельного участка</td><td colspan="2">Код</td></tr><tr><td colspan="2">Коммунальное обслуживание</td><td colspan="2">Размещение зданий и сооружений в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.1.1 -3.1.2</td><td colspan="2">3.1</td></tr><tr><td colspan="2">Здравоохранение</td><td colspan="2">Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам медицинской помощи. Содержание данного вида разрешенного</td><td colspan="2">3.4</td></tr></table>						Наименование основного вида разрешенного использования земельного участка		Описание основного вида разрешенного использования земельного участка		Код		Коммунальное обслуживание		Размещение зданий и сооружений в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.1.1 -3.1.2		3.1		Здравоохранение		Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам медицинской помощи. Содержание данного вида разрешенного		3.4								
			Наименование основного вида разрешенного использования земельного участка		Описание основного вида разрешенного использования земельного участка		Код																										
			Коммунальное обслуживание		Размещение зданий и сооружений в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.1.1 -3.1.2		3.1																										
Здравоохранение		Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам медицинской помощи. Содержание данного вида разрешенного		3.4																													
<table><tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>Изм.</td><td>Код.</td><td>Лист</td><td>№</td><td>Подп.</td><td>Дата</td></tr></table>												Изм.	Код.	Лист	№	Подп.	Дата	<table><tr><td colspan="4">2025 – 735 – ППТ1.ТЧ</td><td colspan="2">Лист</td></tr><tr><td colspan="4"></td><td colspan="2">7</td></tr></table>				2025 – 735 – ППТ1.ТЧ				Лист						7	
Изм.	Код.	Лист	№	Подп.	Дата																												
2025 – 735 – ППТ1.ТЧ				Лист																													
				7																													

	использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.4.1 - 3.4.2	
Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам амбулаторно - поликлинической медицинской помощи (поликлиники, фельдшерские пункты, пункты здравоохранения, центры матери и ребенка, диагностические центры, молочные кухни, станции донорства крови, клинические лаборатории).	3.4.1
Стационарное медицинское обслуживание	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам медицинской помощи в стационарах (больницы, родильные дома, диспансеры, научно -медицинские учреждения и прочие объекты, обеспечивающие оказание услуги по лечению в стационаре); размещение станций скорой помощи; размещение площадок санитарной авиации	3.4.2

Территориальная зона ОД - 3 выделена для обеспечения правовых условий формирования объектов здравоохранения, требующих значительных территориальных ресурсов для своего нормального функционирования.

Технико-экономические показатели территории проектирования.

№ п/п	Наименование показателей	Единицы измерения	Показатели
1.	Территория		
1.1	Площадь проектируемой территории – всего, в том числе:	га	5,40
	- зона среднеэтажной жилой застройки (Ж-1)	га	0,75
	- зона объектов здравоохранения (ОД -3)	га	3,87
	- территория улично-дорожной сети	га	0,78
2.	Количество земельных участков, для которых требуется перераспределение границ	шт.	1

Характеристики объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, необходимых для развития территории в границах элемента планировочной структуры, в том числе объектов, включенных в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программы комплексного развития транспортной инфраструктуры, программы комплексного развития социальной инфраструктуры

Транспортная инфраструктура.

Транспортная доступность рассматриваемой территории сформирована с

Инов. № подл.	Подп. и дата	Взаи. инв. №
---------------	--------------	--------------

Изм.	Кол.	Лист	№	Подп.	Дата	2025 – 735 – ППТ1.ТЧ	Лист
							8

учетом существующей транспортной инфраструктуры населенного пункта.

Изменений в части УДС не предусмотрено.

Объектов транспортной инфраструктуры, включенных в программы комплексного развития на данной территории, нет.

Рассматриваемая территория ограничена существующими улицами и сформирована в виде квартала.

Объекты коммунальной инфраструктуры.

Т.к. в проекте не предусматривается строительство или реконструкция зданий и сооружений, разработка раздела по инженерному обеспечению территории не требуется.

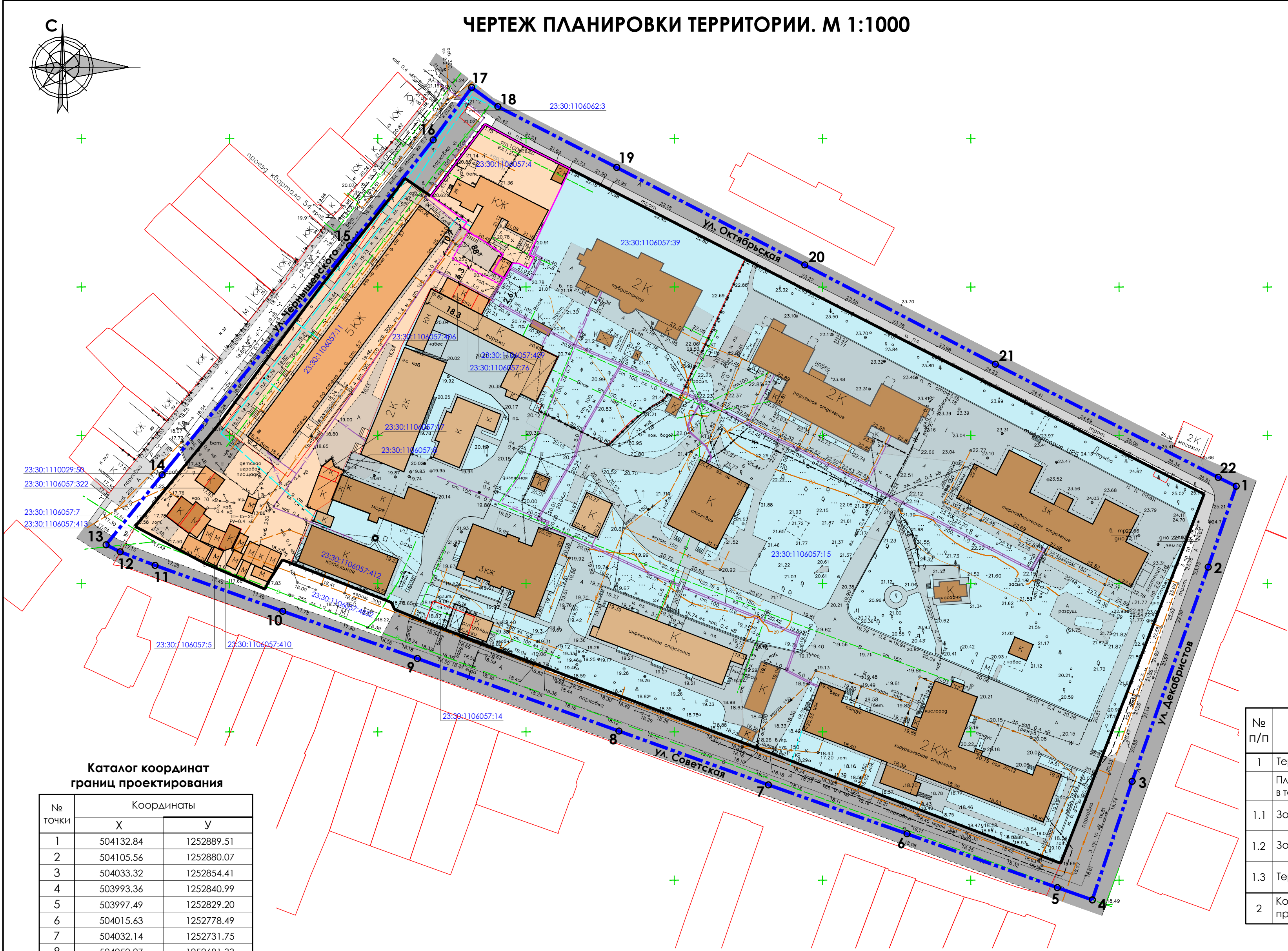
2. Положения об очередности планируемого развития территории

Последовательность действий по развитию рассматриваемой территории:

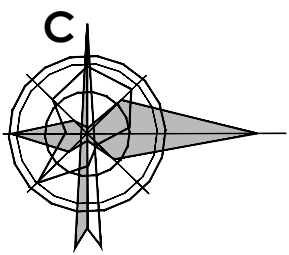
- Изменение границ красных линий;
- Перераспределение границ земельного участка с КН 23:30:1106057:4.

В границах проекта планировки не предусматривается строительство или реконструкция объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения.

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взаим. инв. №							2025 – 735 – ППТ1.ТЧ	Лист
										9
			Изм.	Кол.	Лист	№	Подп.	Дата		



РАЗБИВОЧНЫЙ ЧЕРТЕЖ КРАСНЫХ ЛИНИЙ. М 1:1000



Каталог координат
характерных точек перелома
красной линии

№ точки	Координаты	
	Х	У
1	504130.18	1252878.71
2	504005.68	1252830.28
3	504081.75	1252630.03
4	504087.11	1252616.02
5	504091.34	1252605.64
6	504093.62	1252604.60
7	504106.96	1252570.59
8	504108.00	1252567.83
9	504100.57	1252563.09
10	504098.13	1252561.94
11	504106.92	1252541.43
12	504119.26	1252518.20
13	504154.42	1252546.88
14	504201.34	1252581.65
15	504232.91	1252606.41
16	504236.68	1252609.11
17	504230.64	1252617.88
18	504254.88	1252636.21
19	504247.73	1252649.28
20	504239.81	1252664.84
21	504209.52	1252723.85
22	504138.38	1252862.52
23	504136.09	1252866.97

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

Границы:	
	Граница проектирования, совпадающая с границей кадастрового квартала 23:30:1106057
	Границы земельных участков, поставленных на кадастровый учет
	Границы перераспределяемых земельных участков
	Перераспределяемые границы
	Проектируемые красные линии
Территории:	
	Зона среднеэтажной жилой застройки (Ж-1)
	Зона размещения объектов здравоохранения (ОД -3)
Объекты транспортной инфраструктуры:	
	Автомобильные дороги общего пользования местного значения, асфальтированные (сущ.)
	Проезды и тротуары (сущ.)
Объекты инженерной инфраструктуры:	
	Линия связи существующая
	Линия электропередач (ЛЭП 10 кВ) существующая
	Линия электропередач (ЛЭП 0,4 кВ) существующая
	Линия водоснабжения существующая
	Линия газоснабжения существующая
	Линия теплотрассы существующая
Иные обозначения:	
	Здания и сооружения (сущ.)

1. Координаты характерных точек перелома красной линии в системе координат МСК-23 сведены в таблицу.

						2025 - 735 - ППТ1. ГЧ2		
						Документация по планировке территории (проект планировки и проект межевания) в границах кадастрового квартала 23:30:1106057, ограниченного ул. Октябрьская, ул. Декабристов, ул. Советская, ул. Чернышевского по адресному ориентиру: Краснодарский край, Темрюкский муниципальный район, г. Темрюк		
Изм.	Кол.уч.	Лист	Недок	Подпись	Дата	Проект планировки территории	Стадия	Лист
ГАП		Кочева			10.25		ПП	1
Разраб.		Чечина			10.25	Разбивочный чертеж красных линий. М 1:1000	ИП Чечина В.И. ИНН 235205330420 ОГРНИП 319237500319433	
Н.контр.		Кочева			10.25			