



Общество с ограниченной ответственностью «ТаманьПроект»
ОГРН 1242300015407 ИНН 2301112520 КПП 230101001
353500 Краснодарский край, г. Темрюк, ул. Ленина, 14
Тел.: 8 (988) 343-07-01, e-mail: pg@taman-project.ru

Зарегистрировано в реестре членов Ассоциация Саморегулируемая
организация «Межрегионпроект», СРО-П-161-09092010

Заказчик: Боярко И.Г.

ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

**«Проект планировки территории и проект межевания территории в
границах кадастрового квартала 23:30:1106021 ограниченного
ул. Октябрьская, ул. Герцена, ул. Ленина, ул. Горького по адресному
ориентирu: Краснодарский край, Темрюкский муниципальный район,
г. Темрюк»**

ТОМ 4.

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

(материалы по обоснованию проекта межевания территории)

Шифр объекта: 25-018

г. Темрюк
2025 г.



Общество с ограниченной ответственностью «ТаманьПроект»
ОГРН 1242300015407 ИНН 2301112520 КПП 230101001
353500 Краснодарский край, г. Темрюк, ул. Ленина, 14
Тел.: 8 (988) 343-07-01, e-mail: pg@taman-project.ru

Зарегистрировано в реестре членов Ассоциация Саморегулируемая
организация «Межрегионпроект», СРО-П-161-09092010

Заказчик: Боярко И.Г.

ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

**«Проект планировки территории и проект межевания территории в
границах кадастрового квартала 23:30:1106021 ограниченного ул.
Октябрьская, ул. Герцена, ул. Ленина, ул. Горького по адресному
ориентирu: Краснодарский край, Темрюкский муниципальный район,
г. Темрюк»**

ТОМ 4. ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ (материалы по обоснованию проекта межевания территории)

Шифр объекта: 25-018

Директор ООО «Тамань Проект»

А.А. Мартынюк

г. Темрюк
2025 г.

Проект планировки территории и проект межевания территории в границах кадастрового квартала 23:30:1106021 ограниченного ул. Октябрьская, ул. Герцена, ул. Ленина, ул. Горького по адресному ориентиру: Краснодарский край, Темрюкский муниципальный район, г. Темрюк

1	25-018 - ПП	Проект планировки территории Основная (утверждаемая) часть проекта планировки территории	Бумажный носитель, электронная версия в формате PDF
2	25-018 - ПП	Проект планировки территории Материалы по обоснованию проекта планировки территории	Бумажный носитель, электронная версия в формате PDF
3	25-018 - ПМ	Проект межевания территории Основная (утверждаемая) часть проекта межевания территории	Бумажный носитель, электронная версия в формате PDF
4	25-018 - ПМ	Проект межевания территории Материалы по обоснованию проекта межевания территории	Бумажный носитель, электронная версия в формате PDF

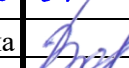
Согласовано

Взам. инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл.

25-018-СПД

Изм	Кол.уч.	Лист	№ док	Подпись	Дата
Разработал		Куручкина			03.25
ГИП		Сапелкина			03.25
Н.контроль		Мартынюк			03.25

Состав проектной документации

Стадия	Лист	Листов
П	1	1
ООО «ТаманьПроект»		

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

Обозначение	Наименование	стр
25-018-СПД	Состав проектной документации	
	Исходные данные:	
	- письмо управления государственной охраны объектов культурного наследия администрации Краснодарского края	
25-018-СТ	Содержание тома 4	
25-018-ПМ-ПЗ	Пояснительная записка Материалы по обоснованию проекта межевания территории	
	Введение	1
	1 Климатические условия	1
	2 Обоснование определения границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства	2
	2.1 Размещение проектируемой территории в структуре населенного пункта	2
	2.2 Анализ существующего использования территории	2
	2.3 Планировочные ограничения	2
	3 Перечень мероприятий по охране окружающей среды	3
25-018	Графические материалы Материалы по обоснованию проекта межевания территории	
ПМ-2	Схема границ территорий объектов культурного наследия	Лист 1
ПМ-3	Схема местоположения существующих объектов капитального строительства, совмещенная со схемой границ зон с особыми условиями использования территории	Лист 2

25-018-СТ								
Изм.	Гол.уч	Лист	№док	Подпись	Дата			
Разработал	Курочкина				03.25			
ГИП	Сапелкина				03.25			
Н.контроль	Мартынюк				03.25			
Содержание тома								
						Стадия	Лист	Листов
						П	1	1
ООО «ТаманьПроект»								

Введение

Разработка проекта межевания территории вызвана необходимостью формирования и определения границ земельного участка в комплексной увязке с улично-дорожной сетью.

Отчеты по инженерно-геологическим и инженерно-геодезическим изысканиям на территории в границах кадастрового квартала 23:30:1106021, ограниченного ул. Октябрьская, ул. Герцена, ул. Ленина, ул. Горького по адресному ориентиру: Краснодарский край, Темрюкский муниципальный район, г. Темрюк, были выполнены в 2025 г.

1. Климатические условия

По климатическим факторам г. Темрюк относится к III климатическому району, подрайону III-Б (СП 131.13330.2018). Климат района умеренно-континентальный.

Среднегодовые значения по данным Кубанской устьевой гидрометеорологической станции г. Темрюка следующие:

- среднегодовая температура воздуха составляет плюс 10,9°C;
- среднегодовое количество осадков не превышает 450 мм;
- величина испаряемости - 692 мм;
- коэффициент увлажнения составляет 0,65;
- в течение всего года наибольшую повторяемость имеют восточные и юго-западные ветры; скорость ветра наиболее высока в зимний период и ранней весной – до 10 м/с. Максимальные порывы ветра на высоте 10 м - 33 м/с.

В зимний период времени часто бывают обледенения и гололед. Снежный покров краткосрочен и неустойчив, появляется и исчезает несколько раз.

Согласно данным СП 20.13330.2016 для г. Темрюк принимаются:

- по весу снегового покрова – район II (карта 1);
- по давлению ветра – район IV (карта 2 г);
- по толщине стенки гололеда – район III (карта 3 а);
- по нормативным значениям минимальной температуры воздуха, °C – от минус 20°C до минус 25°C (карта 4);
- по нормативным значениям максимальной температуры воздуха, °C – плюс 34°C (карта 5).

Глубина промерзания грунта составляет 0,8 м.

В геоморфологическом отношении район работ приурочен к подножию горы Миска.

25-018-ПМ-ПЗ

Изм.	Гол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата	Пояснительная записка		
Разработал	Курочкина				03.25	Стадия	Лист	Листов
ГИП	Сапелкина				03.25	П	1	4
Н.контроль	Мартынюк				03.25	ООО «ТаманьПроект»		

Согласовано

Взам. инв. №

Подпись и дата

Инв. №подл.

Рельеф участка относительно ровный, полого-наклонный в западном направлении. Абсолютные отметки поверхности земли колеблются от 13,10 м до 20,44 м.

2. Обоснование определения границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства

2.1. Размещение проектируемой территории в структуре населенного пункта

Проектируемая территория расположена в границах кадастрового квартала 23:30:1106021 Темрюкского городского поселения Темрюкского района. Площадь проектируемой территории составляет 3,9 га.

Подъезд к проектируемой территории в системе городского поселения предусматривается по улицам и дорогам местного значения (ул. Октябрьская, ул. Герцена, ул. Ленина, ул. Горького).

2.2. Анализ существующего использования территории

Проектируемая территория расположена в западной части г. Темрюка Темрюкского района.

Территория проектирования относится к застроенной части города. На территории квартала расположены: детский сад, школа, магазины, многоквартирные жилые дома, индивидуальные жилые дома, административное здание.

В геоморфологическом отношении район работ приурочен к подножию горы Миска.

Рельеф участка относительно ровный, полого-наклонный в западном направлении. Абсолютные отметки поверхности земли колеблются от 13,10 м до 20,44 м.

Сведения о границах особо охраняемых природных территорий в границах проектируемой территории отсутствуют.

Категория земель – земли населенных пунктов.

2.3 Планировочные ограничения

По данным единого государственного реестра объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, либо выявленные объекты культурного наследия, а также объекты, обладающие признаками объекта культурного наследия, отсутствуют (в т.ч. археологического), согласно письма управления государственной охраны объектов культурного наследия администрации Краснодарского края (письмо

инв. №	Подпись и дата	Взам. инв. №							Лист	
			Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата	25-018-ПМ-ПЗ	2

прилагается). Участок расположен вне зон охраны и защитных зон объектов культурного наследия.

Однако, запрашиваемый земельный участок непосредственно связан с территорией объекта культурного наследия регионального наследия «Памятное место, где 25 мая 1918 г. состоялся митинг фронтовиков, на котором был избран первый в Темрюке Совет солдатских депутатов», 25 мая 1918 г. (достопримечательное место), по адресу: Краснодарский край, Темрюкский район, г. Темрюк, угол ул. Горького и ул. Октябрьской, зарегистрированный в едином государственном реестре объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации под регистрационным номером 231731193870005. Границы и режимы использования территории в настоящее время не разработаны и не утверждены.

Строительные и иные работы на земельном участке в г. Темрюк, угол ул. Горького и ул. Октябрьской, непосредственно связанном с земельным участком в границах территории объекта культурного наследия, проводить не будут.

К ограничениям природного характера относятся фоновая сейсмичность территории 8 баллов, а также неблагоприятные климатические и гидрологические процессы: ураганы, шквальные ветры, грозы, шквальные ливни, гололед, туман. Все эти факторы учитываются на следующей стадии проектирования.

Категория грунтов участка изысканий по сейсмическим свойствам – вторая. Сейсмичность площадки строительства – 8 баллов.

Согласно приложению И части II СП 11-105-97 исследуемая территория на момент исследований относится к потенциально подтопляемой в результате экстремальных природных ситуаций (II-A2) и (или) в результате ожидаемых техногенных воздействий (II-B1).

Схема границ территорий объектов культурного наследия (ПМ-2) и схема местоположения существующих объектов капитального строительства, совмещенная со схемой границ зон с особыми условиями использования территории (ПМ-3) приводятся в данном проекте.

3 Перечень мероприятий по охране окружающей среды

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,

Инв. №	Взам. инв. №	Подпись и дата							Лист	
Инв. №	Взам. инв. №	Подпись и дата	Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата	25-018-ПМ-ПЗ	3

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 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.

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

Инв. №	Подпись и дата	Взам. инв. №							Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата	25-018-ПМ-ПЗ			4

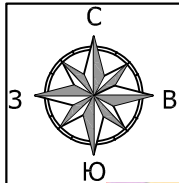
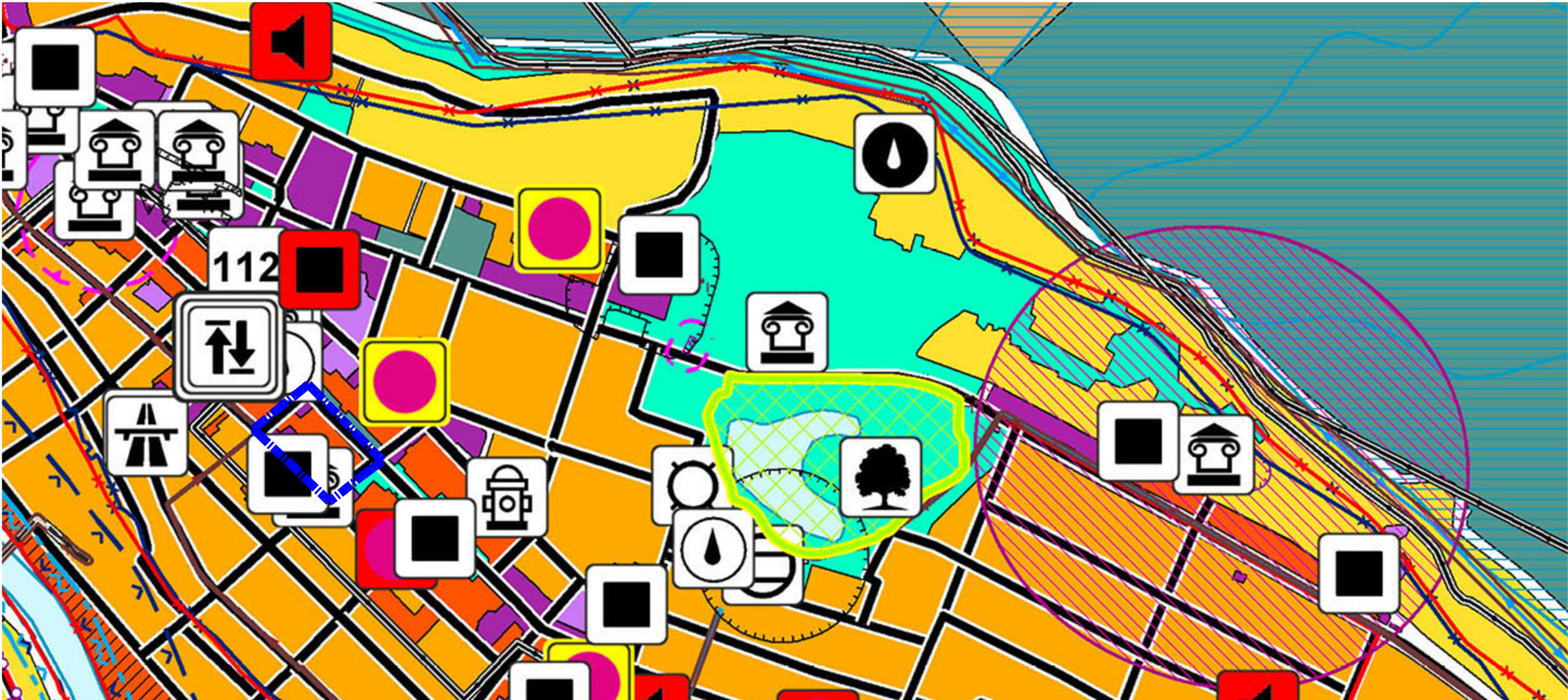


Схема границ территорий объектов культурного наследия. М 1:10000



ПРИМЕЧАНИЯ:

1. Схема границ территорий объектов культурного наследия разработана на основании карты зон с особыми условиями использования территорий.

2. По данным единого государственного реестра объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, либо выявленные объекты культурного наследия, а также объекты, обладающие признаками объекта культурного наследия, отсутствуют (в т.ч. археологического), согласно письма управления государственной охраны объектов культурного наследия администрации Краснодарского края (письмо прилагается). Участок расположен вне зон охраны и защитных зон объектов культурного наследия.

Однако, запрашиваемый земельный участок непосредственно связан с территорией объекта культурного наследия регионального наследия «Памятное место, где 25 мая 1918 г. состоялся митинг фронтовиков, на котором был избран первый в Темрюке Совет солдатских депутатов», 25 мая 1918 г. (достопримечательное место), по адресу: Краснодарский край, Темрюкский район, г. Темрюк, угол ул. Горького и ул. Октябрьской, зарегистрированный в едином государственном реестре объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации под регистрационным номером 231731193870005. Границы и режимы использования территории в настоящее время не разработаны и не утверждены.

Строительные и иные работы на земельном участке в г. Темрюк, угол ул. Горького и ул. Октябрьской, непосредственно связанном с земельным участком в границах территории объекта культурного наследия, проводить не будут.

Условные обозначения

Граница проектируемой территории					
Охранная зона объекта культурного наследия					
Памятник					

						25-018					
						«Проект планировки территории и проект межевания территории в границах кадастрового квартала 23:30:1106021 ограниченного ул. Октябрьская, ул. Герцена, ул. Ленина, ул. Горького по адресному ориентиру: Краснодарский край, Темрюкский муниципальный район, г. Темрюк»					
Изм.	Кол.уч	Лист	Н.док.	Подпись	Дата	Проект межевания территории			Стадия	Лист	Листов
Разработал	Курочкина				03.25				ПМ-2	1	1
ГИП		Сапелкина			03.25	Схема границ территорий объектов культурного наследия. М 1:10000			ООО "ТаманьПроект"		
Н.контроль		Мартынюк			03.25						

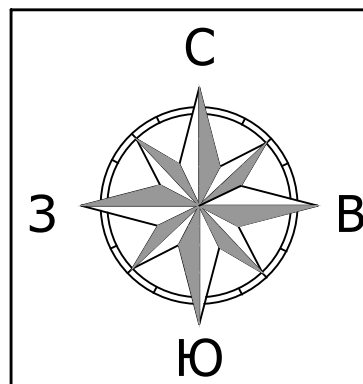
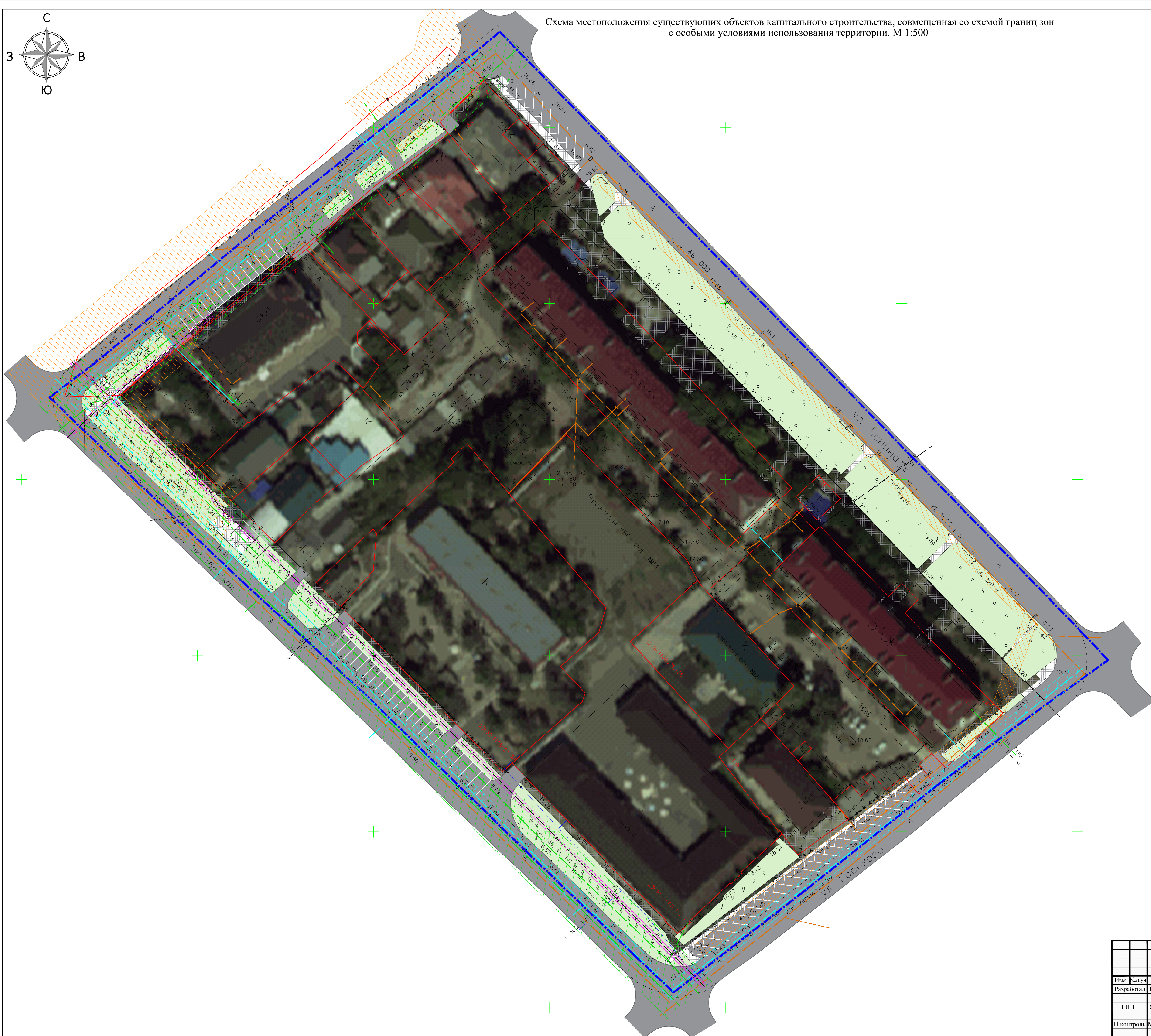


Схема местоположения существующих объектов капитального строительства, совмещенная со схемой границ зон с особыми условиями использования территории. М 1:500



Условные обозначения

	Границы территории, в отношении которой осуществляется подготовка проекта планировки
	Границы земельных участков, поставленных на кадастровый учет
	Существующая улично-дорожная сеть
	Существующие тротуары, пешеходные зоны, площадки
	Озеленение территории общего пользования
	Линия электропередач (ЛЭП 0,4кВ) существующая
	Линия электропередач (ЛЭП 10кВ) существующая
	Существующая сеть водопровода
	Существующая сеть газопровода
	Существующий кабель связи
	Существующая сеть канализации
	Существующие объекты капитального строительства
	Охранная зона существующего водопровода (5,0 м с каждой стороны от оси)
	Охранная зона существующей линии электропередач (10 кВ - 10,0 м с каждой стороны от крайних проводов 0,4 кВ - 2,0 м с каждой стороны от крайних проводов)
	Охранная зона существующего газопровода (2,0 м с каждой стороны от оси)
	Охранная зона существующего кабеля связи (0,6 м с каждой стороны от оси)

						25-018		
						«Проект планировки территории и проект межевания территории в границах кадастрового квартала 23:08:1106021, ограниченного ул. Октябрьская, ул. Герцена, ул. Ленина, ул. Горького по адресу: ориентир: Краснотарский край, Темрюкский муниципальный район, г. Темрюк»		
Изм.	Колучу	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Стадия	Лист	Листов
Разработал	Курочкина				03.25	ПМ-3	1	1
ГПН	Сателкина				03.25			
Н.к. контроль	Мартынюк				03.25	Схема местоположения существующих объектов капитального строительства, возмещаемая со своей стороны, с соблюдением условий использования территории, М.1:500 ООО "ТаманПроект"		