

Индивидуальный Предприниматель
ШАПОВАЛ СЕРГЕЙ НИКОЛАЕВИЧ
Союз «Комплексное Объединение Проектировщиков» (СРО-П-133-01022010)
Регистрационный номер члена саморегулируемой организации
П-133-235200455746-1050

Заказчик: СНТ «ЗЕЛЁНЫЙ ГОРОД»

**ДОКУМЕНТАЦИЯ
ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ
(ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ И ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ В
ГРАНИЦАХ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА С
КАДАСТРОВЫМ НОМЕРОМ 23:30:1203000:3519.
КРАСНОДАРСКИЙ КРАЙ, ТЕМРЮКСКИЙ РАЙОН,
Г. ТЕМРЮК**

**ТОМ I.
ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ
(материалы по обоснованию проекта планировки)**

**Том. 1.4
Раздел 1.**

**Обоснование определения границ зон планируемого размещения
объектов капитального строительства**

Раздел 2.

**Обоснование соответствия планируемых параметров,
местоположения и назначения объектов регионального значения,
объектов местного значения нормативам
градостроительного проектирования и требованиям
градостроительных регламентов**

Раздел 3.

Обоснование очередности планируемого развития территории

ДПТ-10-2025-Т1.4/Р1-3

г. Темрюк
2025 г.

Индивидуальный Предприниматель
ШАПОВАЛ СЕРГЕЙ НИКОЛАЕВИЧ

Союз «Комплексное Объединение Проектировщиков» (СРО-П-133-01022010)
Регистрационный номер члена саморегулируемой организации
П-133-235200455746-1050

Заказчик: СНТ «ЗЕЛЁНЫЙ ГОРОД»

**ДОКУМЕНТАЦИЯ
ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ
(ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ И ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ В
ГРАНИЦАХ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА С
КАДАСТРОДЫМ НОМЕРОМ 23:30:1203000:3519.
КРАСНОДАРСКИЙ КРАЙ, ТЕМРЮКСКИЙ РАЙОН,
Г. ТЕМРЮК**

**ТОМ I.
ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ**
(материалы по обоснованию проекта планировки)

Том. 1.4

Раздел 1.

**Обоснование определения границ зон планируемого размещения
объектов капитального строительства**

Раздел 2.

**Обоснование соответствия планируемых параметров,
местоположения и назначения объектов регионального значения,
объектов местного значения нормативам
градостроительного проектирования и требованиям
градостроительных регламентов**

Раздел 3.

Обоснование очередности планируемого развития территории

ДПТ-10-2025-Т1.4/Р1-3

Индивидуальный
Предприниматель

С.Н. Шаповал

г. Темрюк
2025 г.

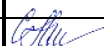
Согласовано			
Взам. Инв. №			
Подп. и дата			
Инв. № подл.			

СОДЕРЖАНИЕ ТОМА I

Проект планировки территории

Основная часть проекта планировки	
Том 1.1.	Графические материалы
Том 1.2.	Положение о характеристиках планируемого развития территории
Том 1.3.	Положения об очередности планируемого развития территории
Материалы по обоснованию проекта планировки	
	Результаты инженерных изысканий (предоставляются отдельными томами сторонних разработчиков)
Том 1.4.	Раздел 1. Обоснование определения границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства. Раздел 2. Обоснование соответствия планируемых параметров, местоположения и назначения объектов регионального значения, объектов местного значения нормативам градостроительного проектирования и требованиям градостроительных регламентов. Раздел 3. Обоснование очередности планируемого развития территории. Раздел 4. Перечень мероприятий по защите территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, в том числе по обеспечению пожарной безопасности и по гражданской обороне. Раздел 5. Перечень мероприятий по охране окружающей среды.
Том 1.5.	Графические материалы (обоснование проекта планировки)

Согласовано			
Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. Инв. №	

						ДПТ-10-2025-Т1.4/Р1-3.СП			
Изм.	Кол.уч	Лист	№док	Подп.	Дата				
Разработал		Шаповал			10.2025	Содержание тома			
ГАП		Шаповал			10.2025				

СОСТАВ ТОМА II

Проект межевания территории

Основная часть проекта межевания	
Том 2.1.	Пояснительная записка (проект межевания)
Том 2.2.	Графические материалы (проект межевания)
Материалы по обоснованию проекта межевания	
Том 2.3.	Графические материалы (обоснование проекта межевания)

Согласованно		

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. Инв. №
--------------	--------------	--------------

Изм.	Кол.уч	Лист	Недок	Подп.	Дата

ПЕРЕЧЕНЬ ГРАФИЧЕСКИХ МАТЕРИАЛОВ

№ п/п	Наименование чертежа	Масштаб	Марка чертежа	Примечание
-------	----------------------	---------	---------------	------------

Том 1.1. Графические материалы

1	Чертеж планировки территории	1:1000	ПП-1	Бумажный носитель, электронная версия программы: PDF, AutoCAD
---	------------------------------	--------	------	---

Том 1.6. Графические материалы (обоснование проекта планировки)

2	Карта планировочной структуры территории Темрюкского городского поселения с отображением границ элементов планировочной структуры	б/м	ПП-2	Бумажный носитель, электронная версия программы: PDF, AutoCAD
3	Схема организации движения транспорта (включая транспорт общего пользования) и пешеходов, отражающая местоположение объектов транспортной инфраструктуры и учитывающая существующие и прогнозные потребности в транспортном обеспечении на территории со схемой организации улично-дорожной сети	1:1000	ПП-3	Бумажный носитель, электронная версия программы: PDF, AutoCAD
4	Схема границ зон с особыми условиями использования территории со схемой границ территорий объектов культурного наследия	1:1000	ПП-4	Бумажный носитель, электронная версия программы: PDF, AutoCAD
5	Схема, отображающая местоположение существующих объектов капитального строительства, в том числе линейных объектов, объектов, подлежащих сносу, объектов незавершенного строительства, а так же проходов к водным объектам общего пользования и их береговым полосам	1:1000	ПП-5	Бумажный носитель, электронная версия программы: PDF, AutoCAD
6	Схема вертикальной планировки территории	1:1000	ПП-6	Бумажный носитель, электронная версия программы: PDF, AutoCAD
7	Схема инженерной подготовки территории и инженерной защиты территории	1:1000	ПП-7	Бумажный носитель, электронная версия программы: PDF, AutoCAD

Том 2.2. Графические материалы (проект межевания)

8	Чертеж межевания территории	1:1000	ПМ-1	Бумажный носитель, электронная версия программы: PDF, AutoCAD
---	-----------------------------	--------	------	---

Том 2.3. Графические материалы (обоснование проекта межевания)

9	Чертеж, отображающий границы существующих земельных участков, границы зон с особыми условиями использования территории, местоположение существующих объектов капитального строительства, границы особо охраняемых природных территорий и границы территорий объектов культурного наследия	1:1000	ПМ-2	Бумажный носитель, электронная версия программы: PDF, AutoCAD
---	---	--------	------	---

Согласовано

Изм. Кол.уч Лист Недок Подп. Дата

Инт. № подл.

Подп. и дата

Взам. Инв. №

Содержание тома

№п/п	Наименование	Лист
	Введение	1
	РАЗДЕЛ 1 Обоснование определения границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства	4
1	Цель разработки проекта планировки и проекта межевания	4
2	Существующая территориально-планировочная организация территории в границах поселка Стрелка	4
3	Историко-культурное наследие	5
4	Планировочные ограничения и зоны с особым режимом использования	11
5	Общая характеристика территории проекта планировки	11
6	Виды зон размещения объектов капитального строительства	13
7	Плотность и параметры застройки территории	13
	РАЗДЕЛ 2 Обоснование соответствия планируемых параметров, местоположения и назначения объектов регионального значения, объектов местного значения нормативам градостроительного проектирования и требованиям градостроительных регламентов, а также применительно к территории, в границах которой предусматривается осуществление комплексного развития территории, установленным правилами землепользования и застройки расчетным показателям минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетным показателям максимально допустимого уровня территориальной доступности таких объектов для населения	20
1	Объекты жилого назначения	20
2	Система культурно-бытового и коммунального обслуживания	21
3	Объекты регионального и местного значений	24

Согласовано

Взам. Инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

ДПТ-10-2025-Т1.4/Р1-3.С

Изм.	Кол.уч	Лист	Недок	Подп.	Дата	Состав проектной документации		
Разработал	Шаповал				10.2025			
ГАП	Шаповал				10.2025			
						Стадия	Лист	Листов
						П	1	2
						ИП Шаповал С.Н.		

4	Транспортное обслуживание и организация улично-дорожной сети (УДС)	24
5	Вертикальная планировка	26
6	Инженерная инфраструктура	27
6.1	Водоснабжение и водоотведение	27
6.2	Теплоснабжение	28
6.3	Газоснабжение	28
6.4	Электроснабжение	29
6.5	Телефонизация и телевидение	30
7	Расчет накопления бытовых отходов	31
8	Основные технико-экономические показатели	32
	РАЗДЕЛ 3. Обоснование очередности планируемого развития территории	38

Согласовано

Взам. Инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

5. Лесной кодекс Российской Федерации.
6. Федеральный закон от 30 марта 1999 года № 52-ФЗ «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения».
7. Федеральный закон от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности»;
8. Федеральный закон № 68-ФЗ от 21.12.94 г. «О защите населения и территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера»;
9. Федеральный закон от 23 февраля 1995 года № 26-ФЗ «О природных лечебных ресурсах, лечебно-оздоровительных местностях и курортах».
10. Федеральный закон от 25 июня 2002 года № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации».
11. Федеральный закон от 29.07.2017 N 217-ФЗ «О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации».
12. СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов».
13. СанПиН 2.1.4.1110-02 «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения».
14. СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*».
15. СП 53.13330.2019 «Планировка и застройка территории ведения гражданами садоводства. Здания и сооружения (СНиП 30-02-97* Планировка и застройка территорий садоводческих (дачных) объединений граждан, здания и сооружения)».
16. Нормативы градостроительного проектирования Краснодарского края, утверждённые Приказом Департамента по архитектуре и градостроительству Краснодарского края от 16 апреля 2015 года № 78.
17. Постановление ЗСК Краснодарского края от 15 июля 2009 года № 1492-П «Об установлении ширины водоохранных зон и ширины прибрежных полос рек и ручьев, расположенных на территории Краснодарского края».
18. Стратегия социально - экономического развития Темрюкского района Краснодарского края до 2030 года.
19. 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,

Согласовано

Взам. Инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

ДПТ-10-2025-Т1.4/Р1-3

Лист

2

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подп.	Дата
------	--------	------	-------	-------	------

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).

20. Постановление Правительства Российской Федерации от 7 декабря 1996 года № 1425 «Об утверждении Положения об округах санитарной и горно-санитарной охраны лечебно-оздоровительных местностей и курортов федерального значения».

21. 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».

22. 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».

23. 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».

24. Генеральный план Темрюкского городского поселения Темрюкского района Краснодарского края, утвержденный решением XX сессии Совета Темрюкского городского поселения Темрюкского района II-го созыва от 23.11.2010 года №127 "Об утверждении генерального плана Темрюкского городского поселения Темрюкского района" и изменённый решением LV сессии Совета Темрюкского городского поселения Темрюкский район IV созыва от 25 октября 2022 года № 353 «О внесении изменений в решение XX сессии Совета Темрюкского городского поселения Темрюкского района II созыва от 23 ноября 2010 года № 127 «Об утверждении генерального плана Темрюкского городского поселения Темрюкского района».

25. Правила землепользования и застройки Темрюкского городского поселения, Темрюкского района, Краснодарского края, утвержденные решением XIV сессии Совета Темрюкского городского поселения Темрюкский район V созыва от 23 сентября 2025 года «О внесении изменения 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».

Согласовано

Взам. Инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

ДПТ-10-2025-Т1.4/Р1-3

Лист

3

Изм. Кол.уч Лист Недок Подп. Дата

24. Информация, содержащаяся в ГИСОГД.

Другие нормативные правовые акты, необходимые для учёта при разработке градостроительной документации.

Проект планировки разработан на топографической основе масштаба 1:500, выполненной в 2024 году.

Графические материалы выполнены в системе AutoCad.

Согласовано							ДПТ-10-2025-Т1.4/Р1-3	Лист
								4
	Изм.	Кол.уч	Лист	№док	Подп.	Дата		
	Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. Инв. №					

Раздел 1.

ОБОСНОВАНИЕ ОПРЕДЕЛЕНИЯ ГРАНИЦ ЗОН ПЛАНИРУЕМОГО РАЗМЕЩЕНИЯ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА.

1. ЦЕЛЬ РАЗРАБОТКИ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ И ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ

Архитектурно-планировочная структура территории решена с учетом существующих планировочных факторов:

- предоставленными границами земельных участков;
- сложившейся планировочной структурой города;
- существующей инженерно-транспортной инфраструктурой.

В планировочном отношении территория представляет собой многоугольную структуру, что обусловлено рельефом, а также наличием граничащих с участком поставленных на кадастр межевых участков.

Структурная организация территории построена как единое садоводческое пространство для комфортного проживания одной семьи на своём земельном участке.

Проектируемый микрорайон включает в себя основную функциональную зону – **Зона застройки малоэтажными жилыми домами (до 4 этажей, включая мансардный).**

Зона так же предназначена для организации благоприятной и безопасной среды для ведения садоводства, социальным, культурным, бытовым и другим потребностям.

На проектируемой территории предлагается строительство садовых домов этажностью до 3-х этажей. Земельные участки имеют площади от 1444,0 кв.м. до 2294,0 кв.м., что полностью соответствует Правилам землепользования и застройки Темрюкского городского поселения Темрюкского района.

На участках планируются к возведению садовые дома площадью 100-150 кв.м..

Согласовано	

Инв. № подл. Подп. и дата Взам. Инв. №

Изм.	Кол.уч	Лист	Недок	Подп.	Дата

ДПТ-10-2025-Т1.4/Р1-3

Лист

5

2. СУЩЕСТВУЮЩАЯ ТЕРРИТОРИАЛЬНО-ПЛАНИРОВОЧНАЯ
ОРГАНИЗАЦИЯ ТЕРРИТОРИИ В ГРАНИЦАХ ПОСЕЛЕНИЯ

Темрюкское городское поселение располагается в северо-восточной части Таманского полуострова, с севера поселение омывается Азовским морем, Курчанским лиманом. С востока граничит с Курчанским сельским поселением Темрюкского района, с запада с землями Голубицкого сельского поселения Темрюкского района, с юга с Краснострельским сельским поселением Темрюкского района.

Площадь Темрюкского городского поселения составляет 296,4 км2.

Население – 42106 человек.

Административный центр — г. Темрюк.

Населенные пункты, входящие в Темрюкское городское поселение - п. Октябрьский, х. Орехов Кут, п. Южный Склон.

Функциональное зонирование Темрюкского городского поселения Темрюкского района:

- поддерживает планировочную структуру, максимально отвечающую нуждам развития поселения и охраны окружающей среды;
- предусматривает значительное территориальное развитие рекреационной и жилой зон;
- направлено на создание условий для развития инженерной и транспортной инфраструктуры, способной обеспечить расчетную численность населения;
- устанавливает функциональные зоны и входящие в них функциональные подзоны с определением границ и особенностей функционального назначения каждой из них;

Территория в границах населенного пункта Темрюк состоит из следующих **функциональных зон:**

- Зона застройки индивидуальными жилыми домами;
- Зона застройки малоэтажными жилыми домами (до 4 этажей, включая мансардный);
- Зона застройки среднеэтажными жилыми домами (от 5 до 8 этажей, включая мансардный);
- Зона садоводческих, огороднических или дачных некоммерческих объединений граждан;
- Многофункциональная общественно-деловая зона;
- Зона специализированной общественной застройки;
- Коммунально-складская зона;
- Зона транспортной инфраструктуры;
- Зоны сельскохозяйственного использования;
- Зона сельскохозяйственных угодий;

Согласовано							ДПТ-10-2025-Т1.4/Р1-3	Лист
								6
Инв. № подл.	Взам. Инв. №	Подп. и дата	Изм.	Кол.уч	Лист	№док	Подп.	Дата

- Зоны рекреационного назначения;
- Зона озелененных территорий общего пользования (лесопарки, парки, сады, скверы, бульвары, городские леса);
- Лесопарковая зона;
- Зона лесов;
- Зона кладбищ;
- Зона складирования и захоронения отходов;
- Зона озелененных территорий специального назначения;
- Зоны режимных территорий.

С помощью функционального зонирования территории практически каждому из основных планировочных элементов населенного пункта в природном пространстве и структуре отведено свое закономерное место и обеспечена возможность дальнейшего развития.

В соответствии с Правилами землепользования и застройки Темрюкского городского поселения ТР функциональные зоны подразделяются на территориальные зоны.

3. ИСТОРИКО-КУЛЬТУРНОЕ НАСЛЕДИЕ

Зоны охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации.

Согласно п. 1 ст. 34 Федерального закона от 25 июня 2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» и ст. 11 закона 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» – в целях обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его исторической среде на сопряженной с ним территории устанавливаются зоны охраны объекта культурного наследия: охранный зона, зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности, зона охраняемого природного ландшафта.

Границы зон охраны объекта культурного наследия, режимы использования земель и градостроительные регламенты в границах данных зон утверждаются на основании проекта зон охраны объекта культурного наследия разработанного в соответствии с постановлением правительства Российской Федерации от 12 сентября 2015 г. № 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».

Согласовано	

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. Инв. №

Изм.	Кол.уч	Лист	Недок	Подп.	Дата

ДПТ-10-2025-Т1.4/Р1-3

Лист

7

1. Границы зон охраны объектов культурного наследия регионального значения и объектов культурного наследия местного (муниципального) значения, в том числе границы объединенной зоны охраны объектов культурного наследия, особые режимы использования земель в границах территорий данных зон и требования к градостроительным регламентам в границах территорий данных зон утверждаются на основании проектов зон охраны объектов культурного наследия нормативными правовыми актами краевого органа охраны объектов культурного наследия.

3. До разработки и утверждения проектов зон охраны объектов культурного наследия в установленном федеральным законодательством порядке в качестве предупредительной меры по обеспечению сохранности объекта культурного наследия в зависимости от общей видовой принадлежности объекта культурного наследия и в соответствии с данными государственного учета объектов культурного наследия устанавливаются следующие границы зон охраны:

а) поселения, городища, селища, усадьбы независимо от места их расположения - 500 метров от границ памятника по всему его периметру;

в) курганы высотой:

до 2 метров - 75 метров от границ памятника по всему его периметру;

до 3 метров - 125 метров от границ памятника по всему его периметру;

свыше 3 метров - 150 метров от границ памятника по всему его периметру;

г) дольмены, каменные бабы, культовые кресты, менгиры, петроглифы, кромлехи, ацангуары, древние дороги и клеры - 50 метров от границ памятника по всему его периметру;

2) для объектов культурного наследия, имеющих в своем составе захоронения (за исключением объектов археологического наследия), а также являющихся

						ДПТ-10-2025-Т1.4/Р1-3	Лист
							8
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подп.	Дата		

произведениями монументального искусства, - 40 метров от границы территории объекта культурного наследия по всему его периметру.

4. В границах зон охраны объекта археологического наследия, установленных частью 3 настоящей статьи, до утверждения в установленном порядке границ зон охраны, режимов использования земель и градостроительных регламентов в границах данных зон допускаются по согласованию с краевым органом охраны объектов культурного наследия работы, не создающие угрозы повреждения, разрушения или уничтожения объекта археологического наследия, в том числе сельскохозяйственные работы, работы по благоустройству и озеленению территории, не нарушающие природный ландшафт.

При проведении сельскохозяйственных работ в границах зон охраны объекта археологического наследия на глубину пахотного горизонта почвы согласование с краевым органом охраны объектов культурного наследия не требуется.

4.1. Защитными зонами объектов культурного наследия являются территории, которые прилегают к включенным в реестр памятникам и ансамблям и в границах которых в целях обеспечения сохранности объектов культурного наследия и композиционно-видовых связей (панорам) запрещаются строительство объектов капитального строительства и их реконструкция, связанная с изменением их параметров (высоты, количества этажей, площади), за исключением строительства и реконструкции линейных объектов.

Границы защитной зоны, порядок их изменения, порядок прекращения существования защитных зон, виды объектов культурного наследия, в отношении которых защитные зоны не устанавливаются, определяются в соответствии с Федеральным законом "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации".

Статьей 5.1 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ определяется ряд требований к осуществлению деятельности в границах территории объекта культурного наследия, а так же устанавливается особый режим использования земельного участка, водного объекта или его части, в границах которых располагается объект археологического наследия, а именно:

1) на территории памятника или ансамбля запрещаются строительство объектов капитального строительства и увеличение объемно-пространственных характеристик существующих на территории памятника или ансамбля объектов капитального строительства; проведение земляных, строительных, мелиоративных и иных работ, за исключением работ по сохранению объекта культурного наследия или его отдельных элементов, сохранению историко-градостроительной или природной среды объекта культурного наследия;

2) на территории достопримечательного места разрешаются работы по сохранению памятников и ансамблей, находящихся в границах территории

Согласовано	

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. Инв. №

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подп.	Дата

ДПТ-10-2025-Т1.4/Р1-3

достопримечательного места, работы, направленные на обеспечение сохранности особенностей достопримечательного места, являющихся основаниями для включения его в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации и подлежащих обязательному сохранению; строительство объектов капитального строительства в целях воссоздания утраченной градостроительной среды; осуществление ограниченного строительства, капитального ремонта и реконструкции объектов капитального строительства при условии сохранения особенностей достопримечательного места, являющихся основаниями для включения его в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации и подлежащих обязательному сохранению;

3) на территории памятника, ансамбля или достопримечательного места разрешается ведение хозяйственной деятельности, не противоречащей требованиям обеспечения сохранности объекта культурного наследия и позволяющей обеспечить функционирование объекта культурного наследия в современных условиях.

Рекомендации по эксплуатации и сохранению объектов культурного наследия (памятники архитектуры, истории и монументального искусства)

- экскурсионный показ;
- своевременное проведение ремонтно-реставрационных работ в целях обеспечения нормального технического состояния памятника;
- благоустройство и озеленение территории, не противоречащее сохранности памятника;
- использовать преимущественно по первоначальному назначению;
- все виды строительных и ремонтных работ, касающиеся ремонта, реконструкции и реставрации памятника архитектуры, истории и монументального искусства необходимо предварительно согласовывать с государственным органом по охране памятников.

Все виды работ на памятнике археологии и памятнике культуры и в его охранной зоне необходимо предварительно согласовывать с управлением по охране, реставрации и эксплуатации историко-культурных ценностей (наследия) Краснодарского края.

По информации предоставленной Управлением по охране культурного наследия администрации Краснодарского края на территории проекта планировки отсутствуют объекты культурного наследия, подлежащие государственной охране.

Согласовано		

Инв. № подл.	
Подп. и дата	
Взам. Инв. №	

Изм.	Кол.уч	Лист	Недок	Подп.	Дата

ДПТ-10-2025-Т1.4/Р1-3

Лист

10

4. ПЛАНИРОВОЧНЫЕ ОГРАНИЧЕНИЯ И ЗОНЫ С ОСОБЫМ РЕЖИМОМ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.

Планировочные ограничения представляют собой градостроительные регламенты и обременения, которые необходимо соблюдать при проектировании. Все планировочные ограничения можно представить в трёх категориях:

- 1 категория – охранные зоны (зоны охраны объектов, которые необходимо защищать от влияния антропогенных факторов);
- 2 категория – ограничения, связанные с объектами человеческой деятельности, приносящими ущерб окружающей среде и здоровью человека (санитарно-защитные зоны);
- 3 категория – естественные рубежи, фактически сложившийся рельеф, существующая застройка, геологические и иные особенности территории, которые необходимо учитывать при освоении новых территорий под размещение объектов капитального строительства.

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

На проектируемой территории планировочных ограничений нет.

Границы зон с особыми условиями отображены на чертеже ПП-4 «Схема границ зон с особыми условиями использования территории».

5. ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ТЕРРИТОРИИ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ

Проект планировки территории разрабатывается на земельные участки, расположенные в кадастровом квартале 23:30:1203000:3519 в юго-восточной части города Темрюк Темрюкского района площадью 23842 кв.м..

Границами проекта планировки и проекта межевания рассматриваемой территории являются:

- с запада земельный участок с кадастровым номером 23:30:1203000:4123, территория проектируемого массива для ведения садоводства;
- с севера земельный участок с кадастровым номером 23:30:1203000:3483 для ведения садоводства;
- с востока земли для размещения среднеэтажной жилой застройки с различными кадастровыми номерами;
- с юга земельный участок с кадастровым номером 23:30:1203000:161 для сельскохозяйственного производства;

Общая площадь проекта планировки в проектируемых границах 2,38 га.

Согласовано			
Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. Инв. №	

Земельный участок имеет разрешённый вид использования – для ведения садоводства (13.2). Свободен от строений, изрыт, не используются в сельскохозяйственном отношении.

Проектируемая территория предусматривает перспективы территориального развития города, включая принципиальные решения по функциональному зонированию, планировочной структуре, инженерно-транспортной инфраструктуре, рациональному использованию природных ресурсов и охране окружающей среды.

6. ВИДЫ ЗОН РАЗМЕЩЕНИЯ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Территория проекта планировки дифференцирована на следующие зоны размещения объектов в соответствии с генпланом города:

- -Зона застройки малоэтажными жилыми домами (до 4 этажей, включая мансардный);

Территория проекта планировки разделена на следующие зоны размещения объектов в соответствии с правилами землепользования и застройки города:

- Ж-2 – зона смешанной жилой застройки;

7. ПЛОТНОСТЬ И ПАРАМЕТРЫ ЗАСТРОЙКИ ТЕРРИТОРИИ

Проектом планировки территории предусматриваются следующие параметры развития территории в установленных зонах:

- Ж-2 – зона смешанной жилой застройки.

Территориальная зона 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. Параметры разрешённого строительства и реконструкции, не установленные в настоящих правилах, принимаются в соответствии с заданием на проектирование, действующими техническими регламентами, региональными и местными нормативами градостроительного проектирования. Новое жилищное строительство должно осуществляться только в рамках комплексного развития территории.

Таблица №1

ОСНОВНЫЕ ВИДЫ И ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

(До момента разработки и утверждения документации по планировке территории запрещается установление, изменение, применение видов разрешенного использования земельных участков, описанных в данной зоне и определенных для них предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства.)

Согласовано							ДПТ-10-2025-Т1.4/Р1-3	Лист	
								12	
Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. Инв. №		Изм.	Кол.уч	Лист	№док	Подп.	Дата

Код вида разрешенного использования	ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ	ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА	ПРЕДЕЛЬНЫЕ РАЗМЕРЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ПРЕДЕЛЬНЫЕ ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА
12.0.1	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	Не подлежат установлению в соответствии с ч.4, ст.36 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

2. УСЛОВНО РАЗРЕШЕННЫЕ ВИДЫ И ПАРАМЕТРЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА (До момента разработки и утверждения документации по планировке территории запрещается установление, изменение, применение видов разрешенного использования земельных участков, описанных в данной зоне и определенных для них предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства.)

Код вида разрешенного использования	ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ	ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА	ПРЕДЕЛЬНЫЕ РАЗМЕРЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ПРЕДЕЛЬНЫЕ ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА
13.2	Ведение садоводства	Осуществление отдыха и (или) выращивания гражданами для собственных нужд сельскохозяйственных культур; размещение для собственных нужд садового дома, жилого	- минимальная/максимальная площадь земельных участков – 300 /2500 кв. м; - минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 15 м; - максимальное количество этажей объектов капитального строительства – 3 этажа (или 2 этажа с

Согласовано

Взам. Инв. №
Подп. и дата
Инв. № подл.

Изм.	Кол.уч	Лист	Недок	Подп.	Дата

ДПТ-10-2025-Т1.4/Р1-3

Лист

13

дома, указанного в описании вида разрешенного использования с кодом 2.1, хозяйственных построек и гаражей

возможностью использования мансардного этажа); - максимальная высота объектов капитального строительства от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа (или конька кровли) - 20 м; - максимальный процент застройки в границах земельного участка – 65%; Минимальные отступы от границы смежного земельного участка до: - жилых зданий - 3 м; - хозяйственных построек - 1 м; - построек для содержания скота и птицы – 4 м. В сложившейся застройке, при ширине земельного участка 8 и менее метров, для строительства жилого дома минимальный отступ от границы соседнего участка составляет: - для одноэтажного – 1 м.; - для двухэтажного – 1,5 м.; - для трехэтажного – 2 м., при условии, что расстояние до расположенного на соседнем земельном участке жилого дома не менее 6 м. - от постройки для содержания скота и птицы – 4 м; от других построек (баня, гараж и другие) – 1 м; Минимальный отступ строений от красной линии улиц не менее чем на - 5 м, от красной линии проездов не менее чем на 3 м. Получение разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не требуется в целях реконструкции существующего дома, построенного до утверждения правил землепользования и застройки Темрюкского городского поселения Темрюкского района Краснодарского края (до 25 марта 2014 г.), расположенного на расстоянии менее установленных минимальных отступов от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений. Данные требования распространяются только в пределах существующих границ жилого дома,

Согласовано

Взам. Инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

ДПТ-10-2025-Т1.4/Р1-3

Лист

14

Изм.	Кол.уч	Лист	№док	Подп.	Дата

построенного до введения в действие требований правил землепользования и застройки Темрюкского городского поселения Темрюкского района Краснодарского края до 25 марта 2014 года. Максимальное количество этажей для гаражей и подсобных сооружений (хозяйственных построек) – 1 этаж. Максимальная высота гаражей и подсобных сооружений (хозяйственных построек) от уровня земли до верха конька кровли - 6 метра, высота помещения не менее 2.4 м. Максимальное количество этажей для гаражей и подсобных сооружений (хозяйственных построек) – 1 этаж.

3. ВСПОМОГАТЕЛЬНЫЕ ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Вспомогательные виды разрешенного использования, допустимы только в качестве дополнительных по отношению к основным и условно разрешенным видам использования и осуществляемые совместно с ними.

ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	ПРЕДЕЛЬНЫЕ ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА
Историко-культурная деятельность	Сохранение и изучение объектов культурного наследия народов Российской Федерации (памятников истории и культуры), в том числе: объектов археологического наследия, достопримечательных мест, мест бытования исторических промыслов, производств и ремесел, исторических поселений, недействующих военных и гражданских захоронений, объектов культурного наследия, хозяйственная деятельность, являющаяся историческим промыслом или ремеслом, а также хозяйственная деятельность, обеспечивающая познавательный туризм
Объекты хозяйственного назначения: - хозяйственные постройки, летние кухни, беседки, кладовые, подвалы; - сады, огороды, палисадники; - теплицы, оранжереи индивидуального пользования; - бассейны, бани и сауны индивидуального использования; - индивидуальные надворные туалеты гидронепроницаемые выгреб, септики; - индивидуальные резервуары для хранения	Минимальная/максимальная площадь земельных участков – принимать в соответствии с основным видом разрешенного использования земельного участка. Максимальное количество надземных этажей – не более 1 этажа, -минимальная высота этажа 2.4 м, -максимальная высота строения -6 м. Расстояние от объектов вспомогательного назначения (индивидуальные гаражи, летние кухни, хозяйственные постройки, навесы и т.д.) до красных линий улиц и проездов не менее - 5 м. Расстояние от окон жилых комнат до стен соседнего дома и хозяйственных построек (сарая, гаража, бани), расположенных на соседних земельных участках, должно быть не менее - 6 м. Минимальный отступ от границ соседнего участка до объектов хозяйственного назначения - 1 м., до постройки для содержания скота и птицы - 4 м. Расстояние: от границ соседнего участка до стволов высокорослых деревьев - 4 м, от границ соседнего участка до стволов среднерослых деревьев - 2 м, от границ соседнего участка до кустарника - 1 м. Общая площадь помещений - до 100 кв. м. для земельных участков жилой застройки, в соответствии с учетом установленного процента застройки земельного участка- для объектов общественно -деловой застройки. Допускается блокировка хозяйственных построек на смежных приусадебных земельных участках по взаимному (удостоверенному) согласию домовладельцев при новом строительстве с

Согласовано

Взам. Инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

ДПТ-10-2025-Т1.4/Р1-3

Лист

15

Изм.	Кол.уч	Лист	Недок	Подп.	Дата
------	--------	------	-------	-------	------

воды, скважины для забора воды, индивидуальные колодцы. Благоустройство и озеленение. Навесы, террасы.

учетом противопожарных требований. Группы сараев должны содержать не более 30 блоков каждая. Площадь застройки сблокированных сараев не должна превышать 800 кв. м. Размещение навесов должно осуществляться с учетом противопожарных требований и соблюдения нормативной продолжительности инсоляции придомовых территорий и жилых помещений. Устройство навесов не должно ущемлять законных интересов соседних домовладельцев, в части водоотведения атмосферных осадков с кровли навесов, при устройстве навесов минимальный отступ от границы смежного земельного участка – 1 м. Хозяйственные постройки должны быть обеспечены системами водоотведения с кровли, с целью предотвращения подтопления соседних земельных участков и строений. Допускается не выполнять организованный сток воды с кровли при условии, когда смежные земельные участки находятся на одном уровне и между строениями, расположенными на соседних земельных участках расстояние не менее 4 м. Вспомогательные строения, за исключением гаражей, размещать со стороны улиц не допускается. Постройки для содержания скота и птицы допускается пристраивать к усадебным одно-, двухквартирным домам при изоляции их от жилых комнат не менее чем тремя подсобными помещениями; при этом помещения для скота и птицы должны иметь изолированный наружный вход, расположенный не ближе 7 м от входа в дом. Отмостка должна располагаться в пределах отведенного (предоставленного) земельного участка. Отмостка зданий должна быть не менее 0,8 м. Уклон отмостки рекомендуется принимать не менее 10% в сторону от здания. Остальные предельные параметры застройки (отступы от границ земельного участка, максимальный процент застройки) принимать в соответствии с основным видом разрешенного использования земельного участка. Септики (выгребные ямы и надворные туалеты): - минимальный отступ от границы соседнего земельного участка – не менее 2 м (при условии, что расстояние от фундаментов построек на соседнем земельном участке не менее 5 м.); - водонепроницаемые – на расстоянии не менее 5 м от фундамента построек, - фильтрующие – на расстоянии не менее 8 м от фундамента построек; - расстояние до окон жилых помещений (комнат, кухонь и веранд) – 12 м.

Отдельно стоящие, встроенные или пристроенные в жилые дома гаражи на одно-два машиноместа на индивидуальный участок.

Минимальная/максимальная площадь земельных участков – принимать в соответствии с основным видом разрешенного использования земельного участка. Максимальный процент застройки назначать в соответствии с основным видом разрешенного использования земельного участка. Надворные туалеты: - расстояние от красной линии не менее - 10 м; - расстояние от границы смежного земельного участка не менее - 1 м; - до стен соседнего дома при отсутствии централизованной канализации - не менее 12 м, до источника водоснабжения (колодца) - не менее 25 м. Минимальное расстояние от границ участка до строений, а также между строениями: - от септиков до фундаментов зданий, строений, сооружений – не менее 5м., от фильтрующих колодцев – не менее 8 м.; - от септиков и фильтрующих колодцев до границы соседнего земельного участка и красной линии - не менее 4 м. и 7 м. соответственно.

Автостоянки для парковки автомобилей посетителей.

Минимальная/максимальная площадь земельных участков – принимать в соответствии с основным видом разрешенного использования земельного участка. Размеры земельных участков автостоянок на одно место должны быть: для легковых автомобилей - 25 кв. м; для автобусов - 40 кв. м; для велосипедов - 0,9 кв. м. На открытых автостоянках около объектов социальной инфраструктуры, объектов общественно-деловой застройки на расстоянии не далее 50 м от входа, а при жилых зданиях - не далее 100 м, следует выделять до 10 процентов мест (но не менее одного места) для специального автотранспорта инвалидов с учетом ширины зоны для парковки не менее 3,5 м. Остальные предельные параметры застройки (отступы от границ земельного участка, максимальный процент застройки, отступ от красной линии максимальное количество этажей) принимать в соответствии с основным видом разрешенного использования земельного участка. Для линейных объектов регламенты не устанавливаются. Автостоянки для парковки автомобилей

Согласовано

Взам. Инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подп.	Дата

ДПТ-10-2025-Т1.4/Р1-3

Лист

16

Согласовано			

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №
--------------	--------------	--------------

Лист
17

Раздел 2.

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

1. ОБЪЕКТЫ ЖИЛОГО НАЗНАЧЕНИЯ

Функциональное зонирование является основным принципом архитектурно-планировочной организации территории.

Территория проекта планировки дифференцирована на следующие зоны размещения объектов в соответствии с генпланом города:

- **-Зона застройки малоэтажными жилыми домами (до 4 этажей, включая мансардный);**

Территория проекта планировки разделена на следующие зоны размещения объектов в соответствии с правилами землепользования и застройки города:

- **Ж-2 – зона смешанной жилой застройки;**

Территориальная зона 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. Параметры разрешённого строительства и реконструкции, не установленные в настоящих правилах, принимаются в соответствии с заданием на проектирование, действующими техническими регламентами, региональными и местными нормативами градостроительного проектирования. Новое жилищное строительство должно осуществляться только в рамках комплексного развития территории.

Согласовано							ДПТ-10-2025-Т1.4/Р1-3	Лист	
								18	
Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. Инв. №		Изм.	Кол.уч	Лист	№док	Подп.	Дата

Зона так же предназначена для организации благоприятной и безопасной среды для ведения садоводства, социальным, культурным, бытовым и другим потребностям.

На проектируемой территории предлагается строительство садовых домов этажностью до 3-х этажей. Земельные участки имеют площади от 1444,0 кв.м. до 2294,0 кв.м., что полностью соответствует Правилам землепользования и застройки Темрюкского городского поселения Темрюкского района.

На участках планируются к возведению садовые дома площадью 100-150 кв.м..

2. СИСТЕМА КУЛЬТУРНО-БЫТОВОГО ОБСЛУЖИВАНИЯ

Сложившаяся сеть учреждений культурно-бытового обслуживания города в целом удовлетворяет современным потребностям населения. При определении потребности в предприятиях торговли применение нормативов нецелесообразно, в связи с тем, что большая часть их представляет собой частные предприятия, развитие которых определяется, прежде всего, рыночными законами и связано со спросом населения.

Вместе с тем, местные органы власти могут создавать определенные условия, влияющие на направленность деятельности этих объектов для более полного удовлетворения потребностей населения.

Территории для объектов обслуживания должны быть зарезервированными, а их конкретное использование может меняться, в зависимости от возникшей потребности населения в различных видах обслуживания.

3. ОБЪЕКТЫ РЕГИОНАЛЬНОГО И МЕСТНОГО ЗНАЧЕНИЙ

Данным проектом планировки размещение объектов регионального и местного значений на рассматриваемой территории не предусматривается.

Для функционирования проектируемой территории, проектом планируется использование существующих объектов регионального и местного значений, расположенных в структуре поселения.

4. ТРАНСПОРТНОЕ ОБСЛУЖИВАНИЕ И ОРГАНИЗАЦИЯ УЛИЧНО-ДОРОЖНОЙ СЕТИ (УДС)

Планировка улично-дорожной сети проектируемой территории произведена с учетом местоположения территории в структуре населенного пункта, подчинена особенностям рельефа, взаимоувязана с существующей сетью улиц прилегающей

Согласовано					
Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. Инв. №			

территории поселка, с архитектурно-планировочной организацией территории и характером застройки, создает условия для ориентации жилых домов на наиболее благоприятные стороны горизонта. Транспортное сообщение населения нового жилого района с центром и объектами существующей социальной инфраструктуры, местами приложения труда, внешними дорогами и внутри планируемой территории осуществляется рационально спланированной сетью улиц.

В рамках проекта планировки определены красные линии улиц, как границы территории, зарезервированной под улицы и дороги вместе с их инженерным оборудованием. Основные въезды на планируемую территорию запроектированы с существующих улиц застроенной территории города. Новые улицы запроектированы во взаимно перпендикулярных направлениях ориентацией с юга на север и с запада на восток. Проектом обеспечивается проезд автотранспорта ко всем зданиям, сооружениям. Для планируемых улиц разработаны поперечные профили.

Поперечные профили улиц запроектированы с учетом отвода поверхностных вод - с открытыми водоотводными кюветами. Предусмотрено асфальтирование проезжих частей улиц. При формировании поперечных профилей улиц учтены требования по расположению подземных сетей водопровода, канализации, а также линий электропередачи и опор освещения.

Ширина магистральных улиц продиктована сложившейся застройкой, что и определило ширину в красных линиях 12,0 м., ширину проезжей части – 6,0 м. Особое место при проведении реконструкции улично-дорожной сети станции необходимо уделить обеспечению удобства и безопасности пешеходного движения.

Проектом планировки предусматривается устройство улично-дорожной сети на площади до 0,7 га и общей протяженностью до 582 метров.

Основные параметры улично-дорожной сети назначены в соответствии с требованиями согласно СП 42.13330.2016 «СНиП 2.07.01-89* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений».

Таблица 13. Основные показатели проектируемой улично-дорожной сети

Категория дорог и улиц	Ширина в красных линиях, м	Ширина проезжей части, м	Протяженность, км
Главная улица	-	-	-
Основная улица	12	6	0,316
Второстепенная улица	12	5,5	0,266

Дорожные одежды улично-дорожной сети предусмотрены капитального типа с асфальтобетонным покрытием. На всем протяжении устраиваемых дорог предусмотрено наличие пешеходных тротуаров шириной 1,25-1,5 метра.

Хранение личного транспорта осуществляется на индивидуальных участках.

Согласовано					
Взам. Инв. №					
Подп. и дата					
Инв. № подл.					

При рабочем проектировании пешеходных путей улиц, требуется предусматривать в соответствии с ВСН 62-91* «Проектирование среды жизнедеятельности с учетом потребностей инвалидов и маломобильных групп населения», СП 31-102-99 «Требования доступности общественных зданий и сооружений для инвалидов и других маломобильных посетителей», СП 59.13330.2020 «Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения» возможность проезда механических инвалидных колясок в местах размещения учреждений массового посещения населением. В пределах указанных пешеходных путей высота вертикальных препятствий (бортовые камни, поребрики) на пути следования не должна превышать 5 см. Не допускаются крутые (более 100 %) короткие ramпы, а также продольные уклоны тротуаров и пешеходных дорог более 50 %. На путях с уклонами 30 - 60 % необходимо не реже чем через 100 м устраивать горизонтальные участки длиной не менее 5 м. К объектам, посещаемым инвалидами, допускается устройство проездов, совмещенных с тротуарами при протяженности их не более 150 м и общей ширине не менее 4,2 м.

Поперечные профили улиц с твердым покрытием даны на чертеже - лист ПП-3 «Схема организации движения транспорта».

5. ВЕРТИКАЛЬНАЯ ПЛАНИРОВКА

Задача вертикальной планировки - придать проектируемой поверхности уклоны, обеспечивающие:

- отвод поверхностных вод;
- благоприятные и безопасные условия движения транспорта и пешеходов;
- подготовку территории под застройку;
- прокладку подземных сетей, благоустройство застраиваемых территорий;
- организацию рельефа при наличии неблагоприятных условий местности с учетом застройки на прилегающих территориях.

Схема вертикальной планировки задает высотное положение осей улиц. Определены отметки на пересечениях улиц, в местах перелома продольного профиля.

На рассматриваемой территории отсутствуют процессы подтопления и затопления. Отметки поверхности определены в учете поверхностного отвода дождевых стоков в сторону естественного уклона площадки планировки.

Согласовано					
Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. Инв. №			

						ДПТ-10-2025-Т1.4/Р1-3	Лист
							21
Изм.	Кол.уч	Лист	Недок	Подп.	Дата		

6. ИНЖЕНЕРНАЯ ИНФРАСТРУКТУРА

6.1. ВОДОСНАБЖЕНИЕ И ВОДООТВЕДЕНИЕ

Источниками водоснабжения Темрюкского городского поселения являются подземные водозаборы в ст-це Курчанской.

На базе данного источника создана централизованная система водоснабжения города, эксплуатацией которой занимается МУП ТГП ТР «Темрюк-Водоканал».

Потребители поселения с учетом производственных нужд, снабжаются водой от основного магистрального водовода и резервуаров чистой воды. Резервуары расположены у на г. Миска на территории водоканала.

Проектируемая распределительная водопроводная сеть - кольцевая, с тупиковыми отводами из полимерных труб.

Общая протяженность проектируемой распределительной водопроводной сети в границах проектируемой территории составляет до 1164м. Способ прокладки - подземный.

Среднесуточный расход водопотребления проектируемой территории составит до 4,14 куб.м/сут..

Проектными решениями предусмотрен отвод хозяйственно-бытовых сточных вод территории проектируемыми накопителями сточных вод, располагаемыми на каждом из образуемых для садоводства участков. Накопители предусматриваются водонепроницаемыми. Вывоз стоков осуществляется на очистные сооружения лицензированным автотранспортом. Общий объём стоков составит до 4,14 куб.м/сут.(без учета безвозвратных потерь). Стоки планируется вывозить на ближайшую приёмную камеру очистных сооружений.

6.2 ТЕПЛОСНАБЖЕНИЕ

Проектом планировки создание централизованной системы теплоснабжения не предусматривается.

Все объекты обеспечиваются индивидуальными тепловыми пунктами, работающими на сетевом природном газу.

Согласовано			
Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. Инв. №	

6.3 ГАЗОСНАБЖЕНИЕ

Источником газоснабжения населенного пункта город Темрюк является существующий газопровод высокого давления с системой отбирающих устройств ГРП и ШГРП.

Подача природного газа потребителям города осуществляется по газопроводам высокого давления, запроектированным и построенным в соответствии со схемами газоснабжения.

Использование природного газа на проектируемой территории предусматривается для приготовления пищи, отопления и горячего водоснабжения потребителей.

Для обеспечения проектируемой территории централизованной системой газоснабжения необходимо выполнить строительство газопроводов низкого давления, общей протяженностью до 873 м. Способ подключения – от газорегуляторного пункта местного значения.

Годовое потребление будет составлять до 425 736 м.куб./год.

В год потребуется на зимний период (4 мес. х 30 дн. х 18час. х 2м3/час) до 4320 м.куб на один участок газа на приготовление пищи, ГВС и отопление объектов (в наиболее напряженный период потребления - зима 4 месяца) и остальной период 8 мес. X 30 дн. X 12 час. X 2 м3/час) до 5760 м.куб на один участок (остальной период 8 месяцев). Общее потребление составит 90 720 куб.м/год.

Показатели потребления уточнить на стадии подготовки рабочей документации, после уточнения характеристик планируемых к размещению объектов.

6.4 ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЕ

Источником электроснабжения проектируемых объектов ст-цы Тамань приняты существующие трансформаторные подстанции:

- ПС 35/10 кВ «Темрюк».

Электроснабжение территории осуществляется путем подключения разрабатываемой территории к существующим ЛЭП города.

Проектом планировки предусмотрено устройство линий электропередач 220 В. Общая протяженность линий составит до 1500 м.

Для обеспечения бесперебойного электроснабжения проектом предусматривается закольцовка сетей.

Годовое потребление будет составлять до 214,32 тыс. кВт-ч/год.

Согласовано					
Инов. № подл.	Подп. и дата	Взам. Инов. №			

						ДПТ-10-2025-Т1.4/Р1-3	Лист
							23
Изм.	Кол.уч	Лист	№док	Подп.	Дата		

В каждом жилом доме предусмотрена установка счетчика для учета потребляемой электроэнергии. Вдоль дорог предусмотрено наружное освещение.

Применяя укрупнённый показатель электропотребления 950 кВт-ч/год на человека (население проекта планировки- 18 человек). Общий объём потребления составит 17,1 тыс. кВт-ч/год. С учетом коэффициента для малых населённых пунктов 0,8, общее потребление составит 13,68 тыс. кВт-ч/год.

Приведенный укрупненный показатель предусматривают электропотребление жилыми и общественными зданиями, предприятиями коммунально-бытового обслуживания, наружным освещением, системами водоснабжения, водоотведения и теплоснабжения.

6.5. ТЕЛЕФОНИЗАЦИЯ И ТЕЛЕВИДЕНИЕ

Для обеспечения потребителей территории проектирования средствами телефонной связи общего пользования и различными средствами коммуникаций проектом предусматривается создание современной системы связи для предоставления всевозможных услуг, а именно выхода на междугородние и международные линии связи, обеспечение Интернет-канала, передачи данных и другое.

На данной стадии проектирования проектом предусматривается использование сотовой связи для обеспечения 100% охвата территории для нужд передачи звуковой информации, доступ в Интернет. Развитие стационарной связи возможно только при реконструкции линий связи входящих в город.

Телефонную сеть необходимо создавать на базе современного оборудования с использованием оптико-волоконных линейных сооружений, также необходимо осуществить выход абонентов ГТС на междугородние линии связи по оптико-волоконному кабелю.

Телевещание.

Планируется осуществлять индивидуально на основании спутникового доступа к системам «Триколор», «НТВ+» и их аналогов.

Радиовещание.

Для обеспечения возможности приема федеральных, региональных и местных программ радиовещания предполагается использовать существующую поселковую радиотрансляционную сеть эфирного вещания.

Согласовано					
Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. Инв. №			

7. РАСЧЕТ НАКОПЛЕНИЯ БЫТОВЫХ ОТХОДОВ

В соответствии с Нормативами градостроительного проектирования Краснодарского края, утвержденных приказом департамента по архитектуре и градостроительству Краснодарского края от 16 апреля 2015г. № 78 «Об утверждении нормативов градостроительного проектирования Краснодарского края» с изменениями и дополнениями, укрупнённый показатель сбора отходов на одного жителя территории составит 280 кг/год (включает отходы от жилых и общественных зданий).

Общая масса отходов в год составит $280 \times 18 = 5040$ кг.

Смет с 1 кв.м твердых покрытий улиц, площадей, парков в год -5 кг.
Площадь, подлежащая уборке, составит 15184 кв.м.

Общая масса отходов на расчетный срок: $5 \times 6984 = 34920$ кг.

Годовое образование отходов будет составлять 36960 кг или 36,96 тонны.

Сбор коммунальных отходов проектом планировки предусмотрен по принципу индивидуального хранения на индивидуальных участках с последующим централизованным вывозом предприятием ООО «Экотехпром».

Согласовано							ДПТ-10-2025-Т1.4/Р1-3	Лист
								25
Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. Инв. №						
Изм.	Кол.уч	Лист	Недок	Подп.	Дата			

8. ОСНОВНЫЕ ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ

[illegible]

Согласовано				

Взам. Инв. №

Подп. и дата

ИНВ. № подл.

ДПТ-10-2025-Т1.4/Р1-3

Лист

26

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подп.	Дата
------	--------	------	-------	-------	------

	зеленые насаждения общего пользования	-"		-
	улицы, дороги, проезды, площади	-"		0,7
	прочие территории общего пользования	-"		
1.4	Коэффициент застройки	%		65
1.5	Из общей территории:			2,38
	земли, находящиеся в федеральной собственности	га		
	земли, находящиеся в собственности Краснодарского края	-"		
	земли, находящиеся в муниципальной собственности	-"		2,38
	земли, находящиеся в частной собственности	-"		
	неразграниченная государственная собственность			-
2.	Население			
2.1	Численность населения	тыс. чел.		0,018
2.2	Плотность населения	чел./га		25
3.	Жилищный фонд			
3.1	Общая площадь жилых домов	тыс. кв. м общей площади квартир		-
3.2	Средняя этажность застройки	этаж		-
3.3	Существующий сохраняемый жилищный фонд	тыс. кв. м общей площади квартир		-
3.4	Убыль жилищного фонда, всего в том числе:	тыс. кв. м общей площади квартир		-
	государственного и муниципального	-"		
	частного	-"		
3.5	Из общего объема убыли жилищного фонда убыль:			-
	по техническому состоянию	-"		
	по реконструкции	-"		
	по другим причинам (организация санитарно-	-"		

Согласовано

Взам. Инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

	защитных зон, переоборудование и пр.)			
3.6	Новое жилищное строительство, всего в том числе: малоэтажное из них: малоэтажные жилые дома с приквартирными земельными участками индивидуальные жилые дома с приусадебными земельными участками 4 - 5-этажная застройка многоэтажная застройка	тыс. кв. м общей площади квартир -" тыс. кв. м общей площади квартир/% -" -" -"		
4.	Объекты социального и культурно-бытового обслуживания населения			
4.1	Детские и дошкольные учреждения, всего/1000 чел.	мест		
4.2	Общеобразовательные школы, всего/1000 чел.	мест		
4.3	Поликлиники, всего/1000 чел.	посещений в смену		
4.4	Аптеки	объектов		
4.5	Раздаточные пункты детской молочной кухни	порций в смену		
4.6	Предприятия розничной торговли, питания и бытового обслуживания населения, всего/1000 чел.	соответствующие единицы		
4.7	Учреждения культуры и искусства, всего/1000 чел.	соответствующие единицы		
4.8	Физкультурно-спортивные сооружения, всего/1000 чел.	соответствующие единицы		
4.9	Учреждения жилищно- коммунального хозяйства	соответствующие единицы		
4.10	Организации и учреждения управления, кредитно- финансовые учреждения и предприятия связи	соответствующие единицы		
4.11	Прочие объекты социального и культурно-бытового обслуживания населения	соответствующие единицы		

Согласовано

Взам. Инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

ДПТ-10-2025-Т1.4/Р1-3

Лист

28

Изм. Кол.уч Лист №док Подп. Дата

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подп.	Дата

ДПТ-10-2025-Т1.4/Р1-3

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. Инв. №
--------------	--------------	--------------

Подп. и дата

6.4	Расход газа	млн. куб. м/год		0,09072
6.5	Общее потребление тепла на отопление, вентиляцию, горячее водоснабжение	млн. Гкал/год		-

Согласовано		

Инв. № подл. Подп. и дата Взам. Инв. №

Изм.	Кол.уч	Лист	№док	Подп.	Дата

Раздел 3.

ОБОСНОВАНИЕ ОЧЕРЕДНОСТИ ПЛАНИРУЕМОГО
РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ

Проектом планировки территории предусмотрено проводить освоение территории в одну очередь в направлении с севера на юг, что подразумевает взаимосвязанные правовые, организационные, финансовые, инженерно-технические действия, направленные на достижение устойчивого развития территории проектирования.

Согласовано							ДПТ-10-2025-Т1.4/Р1-3	Лист
								31
Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. Инв. №						
Изм.	Кол.уч	Лист	№док	Подп.	Дата			

