

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

Заказчик: СНТ «НОВЫЙ ГОРОД»

**ДОКУМЕНТАЦИЯ
ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ
(ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ И ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ В
ГРАНИЦАХ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА С
КАДАСТРОВЫМ НОМЕРОМ 23:30:1203000:4123.
КРАСНОДАРСКИЙ КРАЙ, ТЕМРЮКСКИЙ РАЙОН,
Г. ТЕМРЮК**

**ТОМ I.
ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ
(основная часть проекта планировки)**

**Том. 1.2
Положение о характеристиках планируемого
развития территории**

ДПТ-11-2025-Т1.2

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 «НОВЫЙ ГОРОД»

**ДОКУМЕНТАЦИЯ
ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ
(ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ И ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ В
ГРАНИЦАХ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА С
КАДАСТРОВЫМ НОМЕРОМ 23:30:1203000:4123.
КРАСНОДАРСКИЙ КРАЙ, ТЕМРЮКСКИЙ РАЙОН,
Г. ТЕМРЮК**

**ТОМ I.
ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ**
(основная часть проекта планировки)

**Том. 1.2
Положение о характеристиках планируемого
развития территории**

ДПТ-11-2025-Т1.2

Индивидуальный
Предприниматель

С.Н. Шаповал

г. Темрюк
2025 г.

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

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

ДПТ-11-2025-Т1.2-СП

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

1.	Введение	1
2.	Современное состояние рассматриваемой территории	
2.1	Характеристика природных условий	
2.1.1	Климатические и метеорологические условия	
2.1.2	Природные ландшафты	
2.1.3	Растительный мир	
2.1.4	Животный мир	
2.2	Историко-культурное наследие	
2.3	Существующая территориально-планировочная организация территории в границах пос. Веселовка	
3.	Характеристика планируемого развития территории	
3.1	Общая характеристика территории проекта планировки	
3.2	Виды зон размещения объектов капитального строительства	
3.3	Плотность и параметры застройки территории	
3.4	Планировочные ограничения и зоны с особым режимом использования	
4.	Характеристики объектов капитального строительства и необходимых для обеспечения жизнедеятельности граждан. объектов коммунальном, транспортном, социальном инфраструктур	
4.1	Проектная организация территории	
4.2	Объекты регионального и местного значения	
4.3	Транспортное обслуживание и организация улично-дорожной сети (УДС)	
4.4	Система культурно-бытового обслуживания	
5.	Инженерная инфраструктура	
5.1	Водоснабжение и водоотведение	
5.2	Теплоснабжение	
5.3	Газоснабжение	
5.4	Электроснабжение	
5.5	Телефонизация и телевидение	
6.	Основные технико-экономические показатели	



Согласовано

Взам. Инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

ДПТ-11-2025-Т1.2.С

Изм.	Кол.уч	Лист	Недок	Подп.	Дата
Разработал		Шаповал			10.2025
ГАП		Шаповал			10.2025

Состав проектной документации

Стадия	Лист	Листов
П	1	1
ИП Шаповал С.Н.		

1. ВВЕДЕНИЕ.

Проект планировки территории является базовым градостроительным документом, который разрабатывается в соответствии с генеральным планом сельского поселения. Он является его уточнением и развитием, доведенным до степени, позволяющей сформулировать круг конкретных градостроительных задач по планировочной организации территориального компонента генплана населенного пункта - отдельного района, микрорайона, квартала. В нем уточняются объекты градостроительного проектирования, для которых составляются проекты застройки.

Данной документацией по планировке территории (проект планировки и проект межевания в границах земельного участка с кадастровым номером 23:30:1203000:4123. Краснодарский край, Темрюкский район, г. Темрюк решаются следующие вопросы:

- выделение элементов планировочной структуры, в отношении которого возможна разработка документации по планировке территории;
- установление границ земельных участков;
- установление границ территорий общего пользования;
- установление границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства;
- определение местоположения границ образуемых земельных участков;
- установление, изменение, отмена красных линий.

Проект планировки территории решает только принципиальные вопросы размещения объектов строительства.

Утвержденный проект планировки является основой для выноса в натуру красных линий, границ земельных участков, установления публичных сервитутов, а также используется при разработке инвестиционно-градостроительных паспортов территорий и объектов.

Для осуществления строительства необходима разработка рабочих проектов отдельных объектов с проведением комплекса необходимых инженерно-геодезических и инженерно-геологических изысканий.

При разработке проекта планировки использовались:

1. Градостроительный кодекс Российской Федерации.
2. Градостроительный кодекс Краснодарского края.
3. Земельный кодекс Российской Федерации.
4. Водный кодекс Российской Федерации.

Согласовано						ДПТ-11-2025-Т1.2					
Взам. Инв. №						Пояснительная записка					
Подп. и дата						ИП Шаповал С.Н.					
Инв. № подл.						ИП Шаповал С.Н.					

Изм.	Кол.уч	Лист	№док	Подп.	Дата
Разработал		Шаповал			10.2025
ГАП		Шаповал			10.2025

Стадия	Лист	Листов
П	1	38

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-11-2025-Т1.2

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	

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

ДПТ-11-2025-Т1.2

Лист

3

Изм.	Кол.уч	Лист	№док	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-11-2025-Т1.2	Лист
								4
Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. Инв. №	Изм.	Кол.уч	Лист	№док	Подп.	Дата

2. СОВРЕМЕННОЕ СОСТОЯНИЕ РАССМАТРИВАЕМОЙ ТЕРРИТОРИИ

2.1. ХАРАКТЕРИСТИКА ПРИРОДНЫХ УСЛОВИЙ

2.1.1. Климатические и метеорологические условия

Участок расположен в юго-восточной части г. Темрюка.

В геоморфологическом отношении участок расположен в пределах I надпойменной террасы р. Кубань.

Рельеф участка техногенно изменённый. Имеет небольшой уклон в южном направлении.

Климат района работ умеренно-континентальный, относится к Атлантико-Континентальной области и определяется воздействием циркуляционных процессов южной зоны умеренных широт.

Важным фактором, влияющим на климат района, является циркуляция атмосферы. Здесь преобладают массы континентального воздуха умеренных широт. Приходящие извне воздушные массы атлантического, арктического и тропического происхождения обычно бывают уже в значительной степени трансформированными и вскоре окончательно перерождаются в континентальный воздух умеренных широт, что и обуславливает умеренно-континентальный климат района.

Открытость района вторжения холодных и теплых воздушных масс, а также расположение его на границе между теплыми южными морями и холодным континентом способствуют установлению зимы мягкой, неустойчивой, с длительными оттепелями и значительными понижениями температур воздуха.

Циклоническая деятельность и меридиональный обмен воздушных масс весной и в начале лета обуславливает заметное увеличение числа гроз и ливневых дождей в этот период.

Ослабление межширотного обмена в июле-августе и вторжение континентального тропического воздуха степей и пустынь обеспечивает сухую жаркую погоду летом и устойчивую теплую – осенью. Прорывы западных и южных циклонов редко нарушают такую погоду сильными ливневыми осадками.

Согласно климатическому районированию по СНиП 23-01-99 объект работ относится к району III-Б, провинция недостаточного увлажнения.

Среднегодовое количество выпадающих за год атмосферных осадков составляет 450мм в год, годовое количество осадков от 420 мм до 689мм. По наблюдениям установлено, что осадки могут не выпадать вообще на протяжении месяца. Наблюденный суточный максимум составляет 277 мм.

Относительная влажность воздуха в течении всего года высокая. Минимальные значения среднемесячной относительной влажности приходятся на июль-август (70-69%), а максимальные (85-86%) на декабрь и январь, среднегодовая – 78%.

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

Средняя многолетняя температура самого холодного месяца – января составляет – 15°C. В наиболее холодные годы средние месячные отрицательные температуры устанавливаются повсеместно и могут держаться с ноября по март. Абсолютный минимум температур в январе может доходить до –29°C. Продолжительность морозного периода изменяется от 22 до 88 дней. Снежный покров неустойчив. Число дней со снежным покровом –20. В 94% зим устойчивый снежный покров отсутствует.

Средние месячные температуры в июле, составляют +23,4-+23,6°C, а температурный максимум доходит +42°C. Средняя годовая температура составляет +10,9°C.

В течении года преобладают ветры восточных и северо-восточных направлений (26%). Скорость ветра за год, в среднем, составляет 5,4-6,0м/сек. Наименьшая среднемесячная скорость в июне-июле- 4,6 м/сек., наибольшая из среднемесячных – в феврале-6,5м/сек. Максимальная скорость ветра –27 м/сек, но возможны и ветры до 40м/сек. Наибольшее число с сильным ветром (более 15 м/сек.), в среднем, за год составляет 28 дней, максимум за год –63 дня.

Район характеризуется:

по весу снегового покрова –I;

по средней скорости ветра за зимний период – район 6;

по толщине стенки гололеда –IV;

по ветровой нагрузке –IV.

При подготовке раздела использовались расчетные метеорологические характеристики и коэффициенты, определяющие условия рассеивания загрязняющих веществ в атмосферном воздухе. Характеристики физико-географических и климатических условий приведены в таблице №1.

Таблица №1

КЛИМАТИЧЕСКИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ РАЙОНА РАСПОЛОЖЕНИЯ ПРОМЫШЛЕННОГО ОБЪЕКТА

№ п/п	Наименование показателя	Единица измерения	Величина показателя
1	2	3	4
1	- тип климата		Континентальный умеренных широт
2	- температурный режим: средние температуры воздуха по месяцам: январь февраль март апрель май июнь июль август сентябрь октябрь ноябрь	°C	-1,2 -0,8 3,6 9,8 16 20,4 23,4 22,9 17,8 12,1 5,8

Согласовано					
Инов. № подл.	Взам. Инов. №	Подп. и дата			
Изм.	Кол.уч	Лист	Недок	Подп.	Дата

	декабрь		1,2
	средняя и максимальная температура воздуха самого холодного месяца	°С	-28,8
	средняя и максимальная температура воздуха самого холодного месяца	°С	37
	продолжительность периода с положительными температурами воздуха	дней	205-208
3	- осадки: среднее количество осадков за год	мм	533
	распределение осадков в течении года по месяцам:	%	
	январь		9,2
	февраль		7,3
	март		7,0
	апрель		7,7
	май		8,6
	июнь		8,0
	июль		6,6
	август		8,0
	сентябрь		8,5
	октябрь		6,6
	ноябрь		10,2
	декабрь		12,2
4	- ветровой режим: повторяемость направлений ветра:	%	
	С		12
	СВ		16
	В		23
	ЮВ		5
	Ю		10
	ЮЗ		16
	З		9
	СЗ		9
5	Штиль		2
	максимальная скорость ветра по направлениям:	м/с	
	С		25
	СВ		28
	В		25
	ЮВ		26
	Ю		23
	ЮЗ		28
	З		25
	СЗ		35
	Штиль		-
	наибольшая скорость ветра, превышение которой году для данного района составляет 5% (U)	м/с	10,0
6	Коэффициент стратификации атмосферы, А		200
7	Коэффициент рельефа местности		1,0

Согласовано

Взам. Инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

ДПТ-11-2025-Т1.2

Лист

7

Изм. Кол.уч Лист Недок Подп. Дата

8	Среднегодовая температура воздуха, С		10,9
9	Основные источники загрязнения атмосферы в районе строительства		Автомобильный транспорт, ДЭС

В указанной местности нет значительных источников выбросов, оказывающих влияние на загрязнение атмосферного воздуха, атмосферы.

2.1.2 Природные ландшафты

На основании фактического материала ряд авторов выделяет в пределах физико-географического района Таманского полуострова несколько типов ландшафтов различного генезиса с присущими им специфическими особенностями.

Рассматриваемый район имеет самый распространенный тип ландшафта – равнинно-грядовый степной. Этот тип генетически представляет собою наиболее древнее образование. В результате сопряженного анализа комплекса компонентов в пределах указанного типа ландшафта можно выделить несколько природно-территориальных комплексов (далее ПТК).

В районе проведения работ располагаются следующие комплексы: ПТК водоразделов холмистых гряд на аллювиальных суглинках и выходах коренных третичных пород с грязевым вулканизмом. Они протягиваются параллельно в восточно-северо-восточном направлении. Протяженность гряд в отдельных случаях составляет 20-30 км, и их высота достигает 165 м. Почти на всех грядах имеются грязевые сопки. Самым крупным грязевым вулканом на Таманском полуострове является Карабетова гора. Увлажнение гряд происходит в основном за счет атмосферных осадков. По геохимической классификации гряды относятся к аллювиальным комплексам водоразделов с глубоким залеганием грунтовых вод. Вещество и энергия поступают из атмосферы и через атмосферу. Характерны нисходящие водные связи, приводящие в основном к выносу элементов из ПТК. Нисходящие водные потоки при ливневых осадках приводят к возникновению водной эрозии и зарождению оврагов.

ПТК склонов холмисто-грядовых возвышенностей межгрядовых равнин на элювиально-делювиальных отложениях. Склоны гряд и холмов покрыты в нижней части делювием, мощность которого возрастает к подножию. В основном здесь накапливаются продукты плоскостного смыва с вершин и верхней части склонов. Кроме того, в нижней части склонов имеются конусы выносов оврагов и балок. Увлажнение ПТК происходит за счет атмосферных осадков и выноса воды из вышележащих комплексов водоразделов гряд. В целом, в верхней части склона преобладает транзит веществ над элювиальными процессами, а в нижней части склонов, в низовьях ложбин стока, балок и оврагов – процессы вымывания и аккумуляции.

Согласовано	

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

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подп.	Дата

ДПТ-11-2025-Т1.2

Лист

8

Следует отметить, что в настоящее время все ПТК Таманского полуострова испытали прямое или косвенное антропогенное воздействие и в большей или меньшей степени несут на себе следы этого воздействия. Особенно в пределах межгрядовых равнинных пространств, используемых под посевы. Равнинно-грядовый степной тип ландшафта обладает плодородными почвами и представляет собою наиболее освоенную в сельскохозяйственном отношении часть полуострова.

Структура почвенного покрова.

Диагностика почв проводилась в двух классификационных системах. Здесь и далее почвы названы по эколого-генетической классификации (Классификация и диагностика почв СССР, 1977). В скобках указано название почв по новой субстантивно-генетической классификации (Классификация и диагностика почв России, 2007).

В структуре почвенного покрова в Темрюкском районе преобладают Черноземы южные (текстурно-карбонатные черноземы) различного механического состава от супесей до глин (рисунок 1). Редко встречаются глубокосолонцеватые и глубокозасоленные роды почв. В депрессионных формах рельефа формируются луговые (гидроморфные) разновидности степных почв.

Рисунок 1 – Почвенная карта Таманского полуострова



Черноземы южные (текстурно-карбонатные черноземы). Черноземы южные приурочены к равнине, вершинам водоразделов очень пологим и пологим склонам. Почвообразующими породами служат лессовидные и делювиальные глины, тяжелые и легкие суглинки, надрудные супеси. По глубине залегания карбонатов южные черноземы относятся к карбонатным. Гранулометрический состав варьирует от легкосуглинистого до глинистого. По содержанию гумуса в пахотном слое южные черноземы относятся к слабо- и среднегумусным (0.8-6.4%). Мощность гумусированных горизонтов 70-120 см. Запасы гумуса в гумусовых горизонтах

Согласовано	

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

Изм.	Кол.уч	Лист	Недок	Подп.	Дата

(А+В) колеблются от 72 до 277 т/га. Сумма поглощенных оснований составляет 21.8-35.3 мг-экв./100 г. почвы, при этом 89-91% приходится на долю кальция.

Черноземы южные солонцеватые, в том числе засоленные (черноземы текстурно-карбонатные солонцеватые и засоленные). В районе проведения работ данные виды почв приурочены к равнине, пологим склонам и водоразделам и сформировались на делювиальных суглинках и третичных засоленных глинах. По содержанию обменного натрия в иллювиальном горизонте выделены слабо и среднесолонцеватые почвы. Гранулометрический состав слабосолонцеватых почв тяжелосуглинистый – легкоглинистый, среднесолонцеватых - легкосуглинистый - тяжелосуглинистый. Для этих почв характерно увеличение илистой фракции механических элементов в горизонте В, что приводит к резкому ухудшению физических свойств почв. По содержанию гумуса в пахотном слое черноземы южные солонцеватые относятся к слабогумусным (1.4-3.5%). Мощность гумусированных горизонтов 70-120 см. Запасы гумуса в гумусовых горизонтах (А+В) колеблются от 92 до 250 т/га. Емкость поглощения колеблется от 27.9 до 48.3 мг-экв./100 г. почвы, при этом в поверхностном горизонте содержится 0.1-2.5% поглощенного натрия.

Черноземы южные солонцеватые, как правило, засолены. По глубине залегания солевого горизонта и содержания в нем легкорастворимых солей выделяются слабо-, сильносолончаковатые и слабосолончаковые разновидности.

Тип засоления хлоридно-сульфатный или сульфатно-хлоридный.

Солонцы черноземные (солонцы темные). Солонцы черноземные карбонатные приурочены к водоразделам, равнинам и пологим склонам. Почвообразующими породами являются третичные засоленные глины и грязево-вулканические отложения. Гранулометрический состав солонцов тяжелоглинистый. Содержание гумуса в верхнем слое профиля варьирует от 1.2 до 2.9%. Мощность гумусированных горизонтов 35-70 см. Запасы гумуса в гумусовых горизонтах (А+В) колеблются от 77 до 198 т/га. Емкость поглощения колеблется от 24.5 до 55.1 мг-экв./100 г. почвы, при этом в поверхностном горизонте содержится 0.3-7.3% поглощенного натрия. В солонцовом горизонте содержание поглощенного натрия возрастает до 15-30%.

По глубине залегания солевого горизонта и содержания в нем легкорастворимых солей выделяются глубоко сильносолончаковатые, слабо-, среднесолончаковатые разновидности.

Тип засоления хлоридно-сульфатный или сульфатно-хлоридный.

Солончаки луговые (солончаки глеевые и солончаки темные). Формируются в депрессиях рельефа на третичных засоленных глинах при высоком уровне стояния грунтовых вод. Для них характерно небольшие мощности гумусовых горизонтов 66-68 см, высокое содержание легкорастворимых солей с поверхности.

Согласовано							ДПТ-11-2025-Т1.2	Лист
								10
Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. Инв. №	Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подп.	Дата

Маломощные смытые почвы крутых склонов, эродированные почвы днищ глубоких балок. Для почв характерны малые мощности почвенных горизонтов, мощности мелкоземистой толщи почвы может не превышать 20-30 см.

Почвенный покров в районе проведения работ преимущественно представлен черноземами южными маломощными тяжелосуглинистыми. По содержанию гумуса почвы относятся к мало гумусированным и имеют мощность гумусового горизонта, достигающую 80 см.

2.1.3 Растительный мир

Особенности растительного и животного мира территории города Темрюка в целом обуславливаются процессами синантропизации, давящими над всеми составляющими биотического блока, и процессами дегумусирования и абиотического загрязнения.

Под синантропизацией живых организмов понимается стратегия их адаптации к условиям среды, измененным деятельностью человека. Уровень синантропизации определяется природными и социально-экономическими факторами, среди которых определяющими являются рациональность использования биомассы растений, устойчивость растительных и животных сообществ к антропогенным воздействиям и т.д. Концепция синантропизации живых организмов сформировалась в последней четверти 20-го века (Falinski, 1972; Kostrowicki, 1982; Oiaczek, 1982; Горчаковский, 1979, 1984, 1998; Протопопова, 1973, 1991; Козлова, 1998; Демченко, 2002 и др.).

Основными чертами специфичности растительного покрова территории города являются процессы синантропизации. Они проявляются в обеднении флоры и фауны, внедрения адвентивных элементов, упрощении структуры коренных сообществ или замене их менее продуктивными производными вариантами.

Высокое значение индекса синантропизации растительности (67,1%) свидетельствует о сильной нарушенности в этой зоне естественного растительного покрова, приводящей к ослаблению конкурентоспособности аборигенных растений и облегчающей внедрение как антропофитов, так и апофитов.

Синантропная растительность района исследований представлена: сегетальными (полевыми) сообществами, рудеральными сообществами высокорослых дву- и многолетних видов, сообществами однолетников, представляющими начальные стадии восстановительных сукцессий после нарушений, естественными и антропогенными нитрофильными сообществами при

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

ограниченном освещении в лесопарках, скверах, а также сообществами искусственных древесных насаждений.

В составе синантропного элемента зафиксировано большое число адвентных видов. Наиболее широко адвентики представлены в семействах Asteraceae, Brassicaceae и Poaceae. В основном (77,6%) адвентивные виды имеют средиземноморское, ирано-туранское и североамериканское происхождение. Благодаря их широкой способности к расселению (анемо-, зоо-, гидро- и антропохория) и большим банком семян в почве, они успешно расселяются по антропогенным местообитаниям.

Несмотря на постоянную и сильную антропогенную нагрузку, вмешательство человека в процессы развития спонтанных растительных группировок имеет более или менее однообразный и ритмичный характер.

Создаются условия, благоприятные для существования видов, которые смогли адаптироваться к прохождению определенного цикла развития между неблагоприятными периодами. Такие виды заняли свободные экониши, находящиеся в агрофитоценозах.

Хозяйственная деятельность человека наложила свой отпечаток на территорию, непосредственно прилегающую к жилью. Первичная растительность здесь полностью или в значительной степени уничтожена.

Одним из основных факторов антропогенной нагрузки является уплотнение земель и вытаптывание растительности. Уплотнение почвы вследствие постоянного интенсивного вытаптывания приводит к ухудшению растительного покрова, что проявляется в его деградации и обеднении флористического состава. Такой экофитон развивается на придорожных полосах, граничащих с проезжей частью, тропинках, спортплощадках, во дворах и других местообитаниях. Ведущим растением в нем выступает постоянный обитатель дворов, дорог - Polygonum aviculare (Горец птичий или Спорыш). Весьма характерны также элементы лугового (клевер ползучий Trifolium repens, одуванчик лекарственный Taraxacum officinale, мятлик однолетний Poa annua, подорожник большой Plantago major, подорожник ланцетнолистный Plantago lanceolata), лугово-степного (вьюнок полевой Convolvulus arvensis), лугово-галофитного (скрытница колючая Crypsis aculeate, свиной пальчатый Cynodon dactylon) комплексов.

Наблюдается тенденция к внедрению Ambrosia artemisiifolia на придомовых территориях, огородах и территориях, не используемых в хозяйственных целях.

Рост поселений человека и изменение в результате его деятельности первобытного ландшафта действуют на флору фауну не менее значительно, чем прямое преследование.

Согласовано							ДПТ-11-2025-Т1.2	Лист
								12
Инов. № подл.	Подп. и дата	Взам. Инов. №	Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подп.	Дата

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

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

2) на территории достопримечательного места разрешаются работы по сохранению памятников и ансамблей, находящихся в границах территории 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	№ док	Подп.	Дата

ДПТ-11-2025-Т1.2

Лист

16

2.3. 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				
Инв. № подл.	Взам. Инв. №	Подп. и 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.

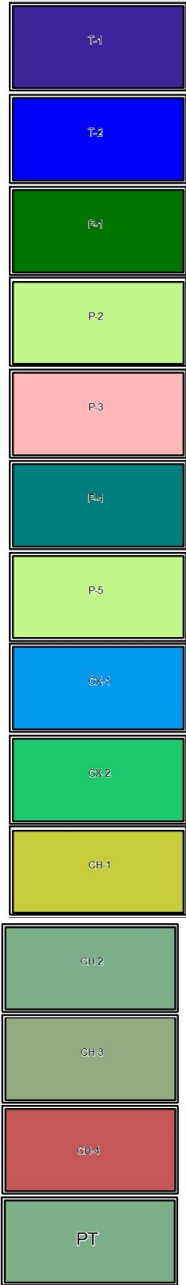
В соответствии с Правилами землепользования и застройки Темрюкского городского поселения ТР функциональные зоны подразделяются на территориальные зоны.

Таблица №2 – Территориальные зоны на территории города Темрюк

Территориальные зоны

	Зона среднетажной жилой застройки (Ж-1)
	Зона смешанной жилой застройки (Ж-2)
	Зона застройки индивидуальными жилыми домами (Ж-3)
	Зона садоводческих товариществ (Ж-4)
	Зона комплексного развития (ЗКР)
	Зона многофункциональной общественно-деловой застройки (ОД-1)
	Зона объектов образования и просвещения (ОД-2)
	Зона объектов здравоохранения (ОД-3)
	Зона придорожного сервиса (ОД-4)
	Зона производственно-общественных объектов (П-1)
	Зона производственно-коммунальных объектов (П-2)

Согласовано					
Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. Инв. №			
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подп.	Дата



- Зона объектов железнодорожного транспорта (Т-1)
- Зона объектов водного транспорта (Т-2)
- Зона озеленения (Р-1)
- Зона спортивных сооружений (Р-2)
- Зона зелёных пространств рекреационного и туристического назначения (Р-3)
- Зона причалов для маломерных судов (Р-4)
- Зона естественных природных ландшафтов (Р-5)
- Зона объектов рыболовства (СХ-1)
- Зона сельскохозяйственного использования (СХ-2)
- Зона кладбищ (СН-1)
- Зона размещения военных объектов (СН-2)
- Зона озеленения специального назначения (СН-3)
- Зона размещения отходов потребления (СН-4)
- Зона режимных территорий (РТ)

Согласовано		

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

Изм.	Кол.уч	Лист	№док	Подп.	Дата

3. ХАРАКТЕРИСТИКА ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ

3.1. ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ТЕРРИТОРИИ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ

Проект планировки территории разрабатывается на земельные участки, расположенные в кадастровом квартале 23:30:1203000:4123 в юго-восточной части города Темрюк Темрюкского района площадью 57131 кв.м..

Границами проекта планировки и проекта межевания рассматриваемой территории являются:

- с севера земельные участки с кадастровыми номерами 23:30:1203000:1901, 23:30:1203000:1902, территория жилого массива с различными кадастровыми номерами;
- с востока земельный участок с кадастровым номером 23:30:1203000:3483;
- с юга земли сельскохозяйственного назначения с различными кадастровыми номерами;
- с запада жилой массив с земельными участками с различными кадастровыми номерами;

Общая площадь проекта планировки в проектируемых границах 5,71 га.

Земельные участки имеют 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.

Согласовано

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

Подп. и дата

ИНВ. № подл.

ДПТ-11-2025-Т1.2

Лист

20

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

3.2 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;

3.3 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.

Территория будет использоваться для развития направления – ведение садоводства.

Таблица №3

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-11-2025-Т1.2	Лист
								21
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
3.1	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	- минимальная/максимальная площадь земельных участков - 8/110 000 кв.м; - максимальное количество этажей – не более 3 этажей; - максимальная высота объектов капитального строительства от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа (или конька кровли) - не более 12 м; -минимальные отступы от границ смежных земельных участков – 5 м., от фронтальной границы участка – 5 м. (за исключением линейных объектов); - максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50%, за исключением линейных объектов; - минимальный процент озеленения - 10% от площади земельного участка, за исключением линейных объектов. Не распространяются на линейные объекты

Согласовано

Инов. № подл.

Подп. и дата

Взам. Инов. №

Изм.	Кол.уч	Лист	Недок	Подп.	Дата

ДПТ-11-2025-Т1.2

Лист

22

12.0.1	Улично-дорожная сеть	Размещение объектов уличнодорожной 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.
12.0.2	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	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
-------------------------------------	--	---	---

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подп.	Дата

ДПТ-11-2025-Т1.2

Лист

23

Согласовано

Взам. Инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

13.2

Ведение
садоводства

Осуществление отдыха и (или) выращивания гражданами для собственных нужд сельскохозяйственных культур; размещение для собственных нужд садового дома, жилого дома, указанного в описании вида разрешенного использования с кодом 2.1, хозяйственных построек и гаражей

- 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 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; - постройка 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

Согласовано

Взам. Инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

ДПТ-11-2025-Т1.2

Лист

24

Изм.	Кол.уч	Лист	Недок	Подп.	Дата

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, 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	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

Согласовано

Взам. Инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

ДПТ-11-2025-Т1.2

Лист

25

Изм. Кол.уч Лист Недок Подп. Дата

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 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 – 1м.

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.

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.

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,

Согласовано					
Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. Инв. №	Данным проектом планировки предусмотрено выделение 26 земельных участков под ведение садоводства. Общая площадь участков составляет 39840 кв.м.. На развитие улично-дорожной сети выделено 1 участок общей площадью 15184 кв.м..		
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подп.	Дата

	<p>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 посетителей следует предусматривать в границах отведенного земельного участка в количестве, установленном местными нормативами градостроительного проектирования. В исключительных случаях допускается размещать автостоянки для парковки автомобилей за пределами границ участка при получении согласования соответствующих органов и организаций.</p>
Детские игровые площадки, площадки отдыха, занятия физкультурой и спортом, хозяйственные площадки.	<p>Минимальная/максимальная площадь земельных участков –принимать в соответствии с основным видом разрешенного использования земельного участка</p> <p>Минимально допустимое расстояние от окон жилых и общественных зданий до площадок: - для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста - не менее 12 м; - для отдыха взрослого населения - не менее 10 м; - для хозяйственных целей - не менее 20 м; Расчет площади нормируемых элементов дворовой территории осуществляется в соответствии с рекомендуемыми нормами: - для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста- 0.7 кв.м./чел., - для отдыха взрослого населения- 0.1 кв.м./чел., - для занятий физкультурой и спортом -2.0 кв.м./чел., - для хозяйственных целей и выгула собак -0.3 кв.м./чел., - для стоянки автомобилей-0.8 кв.м./чел.,</p>
Площадки для сбора твердых бытовых отходов.	<p>Минимальная/максимальная площадь земельных участков – принимать в соответствии с основным видом разрешенного использования земельного участка.</p> <p>Расстояние от площадок с контейнерами до окон жилых домов, границ участков детских, лечебных учреждений, мест отдыха должны быть не менее 20 м, и не более 100 м. Общее количество контейнеров не более 5 шт. Высота ограждения площадок - не более 2 м. Остальные предельные параметры застройки (отступы от границ земельного участка, максимальный процент застройки, отступ от красной линии) принимать в соответствии с основным видом разрешенного использования земельного участка</p>
Объекты инженерно-технического обеспечения и линейные объекты вспомогательного инженерного назначения (газопроводы, линии электрообеспечения, водопроводы, линии связи).	<p>Минимальная/максимальная площадь земельных участков –принимать в соответствии с основным видом разрешенного использования земельного участка.</p> <p>Расстояние от фундаментов зданий и сооружений : - водопровод и напорная канализация -5 м, - самотечная канализация (бытовая и дождевая)-3м. 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</p>

3.4 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 планировочными ограничениями являются:

- охранный зона линии электропередач ВЛ 0,4 Т12-413 кВ.

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

Согласовано							ДПТ-11-2025-Т1.2	Лист 28	
Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. Инв. №							
Изм.	Кол.уч	Лист	Недок	Подп.	Дата				

4. ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА И НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ОБЕСПЕЧЕНИЯ ЖИЗНЕДЕЯТЕЛЬНОСТИ ГРАЖДАН ОБЪЕКТОВ КОММУНАЛЬНОЙ, ТРАНСПОРТНОЙ, СОЦИАЛЬНОЙ ИНФРАСТРУКТУР

4.1 ПРОЕКТНАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ ТЕРРИТОРИИ

Функциональное зонирование является основным принципом архитектурно-планировочной организации территории.

Проектируемая часть микрорайона включает в себя одну функциональную зону - «Ж-2» 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 1214,0 кв.м. до 2437,0 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..

4.2 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.

4.3. 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 территории поселка, с архитектурно-планировочной организацией территории и

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

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 1,52 га и общей протяженностью до 1236 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 4. 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	0,704
Второстепенная улица	12	5,5	0,317

*- Протяжённость проездов не учитывалась.

Дорожные одежды улично-дорожной сети предусмотрены капитального типа с асфальтобетонным покрытием. На всем протяжении устраиваемых дорог предусмотрено наличие пешеходных тротуаров шириной 1,25 -1,50 метра.

Хранение личного транспорта осуществляется на садовых участках.

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

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

4.4. 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.

5.ИНЖЕНЕРНАЯ ИНФРАСТРУКТУРА
5.1. 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 2472м. Способ прокладки - подземный.

Среднесуточный расход водопотребления проектируемой территории составит до12,42 куб.м/сут..

Согласовано							Лист	
								ДПТ-11-2025-Т1.2
Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. Инв. №	Изм.	Кол.уч	Лист	№док	Подп.	Дата

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 12,42 куб.м/сут.(без учета безвозвратных потерь). Стоки планируется вывозить на ближайшую приёмную камеру очистных сооружений.

5.2 ТЕПЛОСНАБЖЕНИЕ

Проектом планировки создание централизованной системы теплоснабжения не предусматривается.

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

5.3 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 1854 м. Способ подключения – от газорегуляторного пункта местного значения.

Годовое потребление будет составлять до 272 160 м.куб./год.

5.4 ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЕ

Источником электроснабжения проектируемых объектов приняты существующие трансформаторные подстанции:

- ПС 35/10 кВ «Темрюк».

Согласовано							Лист		
								ДПТ-11-2025-Т1.2	
									32
Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. Инв. №	Изм.	Кол.уч	Лист	№док	Подп.	Дата	

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

Проектом планировки предусмотрено устройство линий электропередач 220 В. Общая протяженность линий составит до 1480 м.

Для обеспечения бесперебойного электроснабжения проектом предусматривается закольцовка сетей.

Годовое потребление будет составлять до 41,04 тыс. кВт-ч/год.

5.5. ТЕЛЕФОНИЗАЦИЯ И ТЕЛЕВИДЕНИЕ

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.

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 радиотрансляционную сеть эфирного вещания.

5.6. НАКОПЛЕНИЕ 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).

Годовое образование отходов будет составлять 15120 кг или 15,12 тонны. С учётом смёта с дороги тротуаров 91,04 тн.

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

Согласовано		

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

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подп.	Дата

ДПТ-11-2025-Т1.2

Лист

33

6. ОСНОВНЫЕ ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ

№ п/п	Показатели	Единицы измерения	Современное состояние на 2025 г.	Кол-во
1	2	3	4	5
Обязательные				
1.	Территория			
1.1	<p>Площадь проектируемой территории, всего</p> <p>в том числе территории:</p> <p>жилых зон (кварталы, микрорайоны и другие)</p> <p>из них:</p> <p>многоэтажная застройка</p> <p>4 - 5-этажная застройка</p> <p>малоэтажная застройка</p> <p>в том числе:</p> <p>малоэтажные жилые дома с приквартирными земельными участками</p> <p>индивидуальные жилые дома с приусадебными земельными участками</p> <p>объектов социального и культурно-бытового обслуживания населения (кроме микрорайонного значения)</p> <p>рекреационных зон</p> <p>зон инженерной и транспортной инфраструктуры</p> <p>производственных зон</p> <p>иных зон</p>	<p>га</p> <p>га/%</p> <p>-"</p> <p>-"</p> <p>-"</p> <p>-"</p> <p>-"</p> <p>-"</p> <p>-"</p> <p>-"</p> <p>-"</p> <p>-"</p> <p>-"</p>		<p>5,71/100</p> <p>5,71/100</p> <p>-</p> <p>-</p> <p>5,71/100</p>
1.2	Из общей площади проектируемого района участки гаражей и автостоянок для постоянного хранения индивидуального автотранспорта	га		-
1.3	Из общей площади проектируемого района территории общего пользования, всего	га		1,52

Согласовано

Взам. Инв. №

Подп. и дата

ИНВ. № подл.

	из них: зеленые насаждения общего пользования улицы, дороги, проезды, площади прочие территории общего пользования	-" -" -"		- 1,52
1.4	Коэффициент застройки	%		65
1.5	Из общей территории: земли, находящиеся в федеральной собственности земли, находящиеся в собственности Краснодарского края земли, находящиеся в муниципальной собственности земли, находящиеся в частной собственности неразграниченная государственная собственность	га -" -" -"		5.71 5,71 -
2.	Население			
2.1	Численность населения	тыс. чел.		0,054
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: государственного и муниципального частного	тыс. кв. м общей площади квартир -" -"		-
3.5	Из общего объема убыли жилищного фонда убыль: по техническому состоянию по реконструкции	-" -"		-

Согласовано

Взам. Инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

ДПТ-11-2025-Т1.2

Лист

35

Изм. Кол.уч Лист №док Подп. Дата

	по другим причинам (организация санитарно-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		

Согласовано

Взам. Инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

ДПТ-11-2025-Т1.2

Лист

36

Изм. Кол.уч Лист Недок Подп. Дата

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подп.	Дата

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

Подп. и дата

6.2	Водоотведение	тыс. куб. м/сут.		0,012
6.3	Электропотребление	кВт.ч/год		120,3
6.4	Расход газа	млн. куб. м/год		0,272
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

ДПТ-11-2025-Т1.2

