

*Документация по планировке территории
(проект планировки и проект межевания) земельного участка с кадастровым
номером 23:30:1203000:494, расположенного по адресу: Российская Федерация,
Краснодарский край, Темрюкский район, г. Темрюк*

[illegible]

Инв. № подл.	

Но- мер тома		Обозначение			Наименование			Примечание		
Утверждаемая часть проекта межевания территории										
3.1		75 - 2021-ПМТ-04.ТЧ			Основная часть проекта межевания (утверждаемая). Текстовая часть			Бумажный носитель, электронная версия в программах Word и Excel		
3.2		75 - 2021-ПМТ-04.Гр			Основная часть проекта межевания (утверждаемая). Графические материалы			Бумажный носитель, электронная версия в программе AutoCAD и в формате JPEG		

Обозначение	№ пп	Наименование	стр
		Титульный лист	1
75 - 2021-СП		Состав проекта	2
75 - 2021- ПМТ-ОЧ.СП		Состав тома 3	3
75 - 2021- ПМТ-ОЧ.Гр		Состав графических материалов	4
75 - 2021- ПМТ-ОЧ.С		Содержание тома 3.1	5
75 - 2021- ПМТ-ОЧ.ТЧ		Текстовая часть	
		Введение	6
	1.	Цель и задачи разработки проекта	7
	2.	Используемые исходные материалы	7
	3.	Опорно-межевая сеть на территории проектирования	8
	4.	Межевание территории	8
	5.	Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, в том числе возможные способы их образования	9
	6.	Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, которые будут отнесены к территориям общего пользования или имуществу общего пользования, в том числе в отношении которых предполагаются резервирование и (или) изъятие для государственных или муниципальных нужд	16
	7.	Вид разрешенного использования образуемых земельных участков в соответствии с проектом планировки	16
	8.	Каталог координат поворотных точек образуемых (формируемых) земельных участков.	18-30
75 - 2021- ПМТ-ОЧ.Гр		Графическая часть	
	ПМ-1	Проект межевания М 1:1000	
	ПМ-2	Таблица поворотных точек границ участков территории проекта планировки	

						75 - 2021-ПМТ-ОЧ.С			
Изм.	Кол.уч	Лис	№док	Подп.	Дата				
Рцк. групп.		Онищенко			10.21				
Н. контр.		Романов			10.21				
Разраб.		Лучшева			10.21				
						Содержание тома 3.1	Стадия	Лист	Листов
							П	5	2
							ООО «Архитектура и Градостроительство»		

Введение

Проект планировки и проект межевания территории Краснодарский край, Темрюкский район, г. Темрюк, является документом по планировке территории, состоящим из текстовой и графической частей и выполнен в составе проекта планировки на данный объект, в соответствии с требованиями:

- градостроительного кодекса Российской Федерации;
- градостроительного кодекса Краснодарского края;
- земельного кодекса Российской Федерации;
- федеральный закон от 29.12.2004 N 191-ФЗ "О введении в действие Градостроительного кодекса РФ" (актуальной редакции);
- земельный кодекс РФ;
- федеральный закон от 25.10.2001 N 137-ФЗ "О введении в действие Земельного кодекса РФ" (актуальной редакции);
- федеральный закон "О введении в действие Жилищного кодекса РФ" от 29.12.2004 N 189-ФЗ (актуальной редакции);
- федеральный закон "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов РФ" от 25.06.2002 N 73-ФЗ (актуальной редакции);
- постановление Правительства РФ от 13.03.2020 N 279 «Об информационном обеспечении градостроительной деятельности» ;
- постановление Правительства РФ от 26 июля 2017 года № 884 «Об утверждении Правил подготовки документации по планировке территории, подготовка которой осуществляется на основании решений уполномоченных федеральных органов исполнительной власти, и принятия уполномоченными федеральными органами исполнительной власти решений об утверждении документации по планировке территории для размещения объектов федерального значения и иных объектов капитального строительства, размещение которых планируется на территориях двух и более субъектов Российской Федерации» (актуальной редакции);
- закон Краснодарского края от 23 июля 2015 г. N 3223-КЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации, расположенных на территории Краснодарского края" (актуальной редакции);
- закон Краснодарского края от 21 июля 2008 г. N 1540-КЗ «Градостроительный кодекс Краснодарского края» (актуальной редакции);
- приказ департамента по архитектуре и градостроительству Краснодарского края от 16.04.2015 N 78 "Об утверждении нормативов градостроительного проектирования Краснодарского края" (актуальной редакции);
- СП 42.13330.2016 Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений (актуализированная ред. СНиП 2.07.01-89*)
- нормативов градостроительного проектирования муниципального образования Темрюкский район, утвержденных решением сессии XXXVIII Совета муниципального образования Темрюкский район VI созыва от 20.10.2017 № 348 «Об утверждении нормативов градостроительного проектирования муниципального образования Темрюкский район»;
- нормативов градостроительного проектирования на территории Темрюкского городского поселения, утвержденных решением XXIII сессии Совета Темрюкского городского поселения

						75 - 2021-ПМТ-04.ТЧ					
Изм.	Кол.уч	Лист	Недок	Подп.	Дата	Текстовая часть			Стадия	Лист	Листов
Рцк. групп.	Онищенко				10.21				П	6	26
Н. контр.	Романов				10.21				ООО «Архитектура и Градостроительство»		
Разраб.	Лучшева				10.21						

Темрюкский район III созыва от 26.01.2016 № 179 «Об утверждении местных нормативов градостроительного проектирования Темрюкского городского поселения Темрюкского района Краснодарского края»;

– санитарных, противопожарных и других норм проектирования.

1. Цели и задачи разработки проекта.

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

Подготовка проекта межевания осуществляется в целях перераспределения земельных участков; формирования земельных участков для размещения объектов капитального строительства с целью постоянного проживания граждан – жилая застройка, обустройство прилегающей к участкам территории – устройство объектов улично-дорожной сети : автомобильных дорог, тротуаров, подъездных путей к участкам, размещение объектов торговли, зон общественного благоустройства и озеленения.; выделения объекта планировочной структуры; установления границ земельных участков; установления границ территории общего пользования; установления границ планируемого размещения объектов капитального строительства; определения местоположения границ образуемых и изменяемых участков; установления, изменения, отмены красных линий; уточнения видов разрешенного использования земельных участков.

Задачи:

- перераспределение земельных участков;
- формирование земельных участков для размещения объектов капитального строительства с целью постоянного проживания граждан – жилая застройка, обустройство прилегающей к участкам территории – устройство объектов улично-дорожной сети : автомобильных дорог, тротуаров, подъездных путей к участкам, размещение объектов торговли, зон общественного благоустройства и озеленения.;
- установление границ территорий общего пользования;
- установление границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства;
- определение местоположения границ, образуемых и изменяемых земельных участков;
- установление красных линий;
- уточнение видов разрешенного использования земельных участков.

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

2. Используемые исходные материалы

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

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №							Лист	
									75 - 2021- ПМТ-04.ТЧ	
									7	
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата					

3

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

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

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

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

Площадь проектируемого участка составляет 1,870 га.

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

№ п/п	Кадастровый номер изменяемого участка	Вид права	Право-обладатель	Месторасположение	Категория земель	Разрешенное использование по документу	Пл. обр. ЗУ, кв. м	Разр. исп. в соответствии с классификатором
1	23:30:1203000:494	Собственность	Демочко Л.Н.	Краснодарский край, Темрюкский район, г. Темрюк	Земли населенных пунктов	для сельскохозяйственного производства	18700,0 кв. м	-

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

Таблица 2

№ п/п	Кадастровый номер изменяемого участка	Вид права	Право-обладатель	Месторасположение	Категория земель	Разрешенное использование	Пл. ЗУ, кв. м	Разр. исп. в соответствии с классификатором
1	23:30:1203000:ун 1	-	-	Условный адрес	Земли населенных	Магазины	1463,3	4.4

Взам. инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл.

					пунктов			
2	23:30:1203000:ун 2	-	-	#- #	#- #	Индивидуальное жилищное строительство	729,8	2.1
3	23:30:1203000:ун 3	-	-	#- #	#- #	#- #	729,8	2.1
4	23:30:1203000:ун 4	-	-	#- #	#- #	#- #	729,8	2.1
5	23:30:1203000:ун 5	-	-	#- #	#- #	#- #	729,8	2.1
6	23:30:1203000:ун 6	-	-	#- #	#- #	#- #	729,8	2.1
7	23:30:1203000:ун 7	-	-	#- #	#- #	#- #	729,8	2.1
8	23:30:1203000:ун 8	-	-	#- #	#- #	#- #	729,8	2.1
9	23:30:1203000:ун 9	-	-	#- #	#- #	#- #	815,7	2.1
10	23:30:1203000:ун 10	-	-	#- #	#- #	#- #	805,9	2.1
11	23:30:1203000:ун 11	-	-	#- #	#- #	#- #	624,5	2.1
12	23:30:1203000:ун 12	-	-	#- #	#- #	#- #	661,3	2.1
13	23:30:1203000:ун 13	-	-	#- #	#- #	#- #	671,2	2.1
14	23:30:1203000:ун 14	-	-	#- #	#- #	Земельные участки (территории общего пользования) Благоустройство территории	681,2	12.0.2
15	23:30:1203000:ун 15	-	-	#- #	#- #	Индивидуальное жилищное строительство	691,1	2.1
16	23:30:1203000:ун 16	-	-	#- #	#- #	#- #	686,9	2.1
17	23:30:1203000:ун 17	-	-	#- #	#- #	#- #	696,4	2.1
18	23:30:1203000:ун 18	-	-	#- #	#- #	#- #	705,9	2.1
19	23:30:1203000:ун 19	-	-	#- #	#- #	Магазины	1462,4	4.4
20	23:30:1203000:ун 20	-	-	#- #	#- #	Земельные участки(территории общего пользования) Уличная дорожная сеть	3630,2	12.0.1

6. Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, которые будут отнесены к территориям общего пользования или имуществу общего пользования, в том числе, в отношении которых предполагаются резервирование и (или) изъятие для государственных или муниципальных нужд.
Площади, относимые к территории общего пользования см. в таблице 2.

Таблица 2

Взам. инв. №							пользования) Уличная дорожная сеть		
Подпись и дата		6. Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, которые будут отнесены к территориям общего пользования или имуществу общего пользования, в том числе, в отношении которых предполагаются резервирование и (или) изъятие для государственных или муниципальных нужд. Площади, относимые к территории общего пользования см. в таблице 2. Таблица 2							
Инв. № подл.							75 - 2021- ПМТ-04.ТЧ	Лист	
		Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подп.		Дата	10

№ п/п	Показатели	Единицы измерения	Современное состояние на 2021 г.
1	2	3	4
1.	<i>Общая площадь территории участка проекта планировки, в том числе:</i>	<i>м²/%</i>	<i>18700,0</i>
	<i>Территория общего пользования. код 12.0.1, в том числе территории:</i>	<i>га</i>	<i>0,3630</i>
	<i>– проезды с твердым покрытием</i>	<i>га</i>	<i>0,1458</i>
	<i>– протяженность улично-дорожной сети</i>	<i>м</i>	<i>218,0</i>
	<i>– тротуары</i>	<i>га</i>	<i>0,0377</i>
	<i>– подъездные пути</i>	<i>га</i>	<i>0,0224</i>
	<i>– зона зеленых насаждений общего пользования иные зоны</i>	<i>га</i>	<i>0,1571</i>

7. Вид разрешенного использования образуемых земельных участков в соответствии с проектом планировки

Образованные земельные участки (предназначенные для размещения объектов капитального строительства с целью постоянного проживания граждан – индивидуальное жилищное строительство; для размещения объектов торговли и выделения территории общего пользования, с размещением проездов, подъездных путей к участкам, тротуаров, зон зеленых насаждений общего пользования.) расположены в смешанной жилой застройки – Ж-2.

Согласно правилам землепользования и застройки Темрюкского городского поселения, утвержденным решением XXIV сессии Совета Темрюкского городского поселения Темрюкский район IV созыва от 07 декабря 2020 года № 150 «О внесении изменений в решение LXXVII сессии Совета Темрюкского городского поселения Темрюкского района II созыва от 25 марта 2014 года № 595 "Об утверждении правил землепользования и застройки на территории Темрюкского городского поселения Темрюкского района Краснодарского края", образованные земельные участки имеют виды разрешенного использования:

Для зоны среднеэтажной жилой застройки - Ж-2

- зона индивидуального жилищного строительства, код 2.1;
- магазины, код 4.4;
- зона земельный участок (территории общего пользования) (улично-дорожная сеть), код 12.0.1

- зона земельный участок (территории общего пользования) (благоустройство территории), код 12.0.2

Предельные параметры земельных участков и разрешенного строительства в соответствии с Правилами:

Для зоны Ж-2 – зоны смешанной жилой застройки.

Взам. инв. №	Для зоны среднеэтажной жилой застройки – Ж-2 – зона индивидуального жилищного строительства, код 2.1; – магазины, код 4.4; – зона земельный участок (территории общего пользования) (улично-дорожная сеть), код 12.0.1 – зона земельный участок (территории общего пользования) (благоустройство территории), код 12.0.2 Предельные параметры земельных участков и разрешенного строительства в соответствии с Правилами: Для зоны Ж-2 – зоны смешанной жилой застройки.						
	Подпись и дата						
Инв. № подл.							
						75 - 2021- ПМТ-04.ТЧ	Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата		11

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №						
							75 - 2021- ПМТ-04.Т4	Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата			13

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №						
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата	75 - 2021- ПМТ-04.ТЧ		Лист
								14

Но- мер тома	Обозначение	Наименование	Примечание																																																	
Документация по планировке территории (проект планировки и проект межевания) земельного участка с кадастровым номером 23:30:1203000:494, расположенного по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, Темрюкский район, г. Темрюк																																																				
1	75 - 2021-ППТ-ОЧ	Проект планировки территории. Основная часть.	Бумажный носитель, электронная версия в программах Word, AutoCAD и в формате JPEG																																																	
2	75 - 2021-ППТ-МО	Проект планировки территории. Материалы по обоснованию.	Бумажный носитель, электронная версия в программах Word, Excel, AutoCAD и в формате JPEG																																																	
3	75 - 2021-ПМТ-ОЧ	Проект межевания территории. Основная часть.	Бумажный носитель, электронная версия в программах Word, Excel, AutoCAD и в формате JPEG																																																	
4	75 - 2021-ПМТ-МО	Проект межевания территории. Материалы по обоснованию.	Бумажный носитель, электронная версия в программах Word, Excel, AutoCAD и в формате JPEG																																																	
<table><tr><td colspan="6"></td><td colspan="3">75 - 2021-СП</td></tr><tr><td>Изм.</td><td>Кол.уч.</td><td>Лист</td><td>№ док</td><td>Подп.</td><td>Дата</td><td colspan="3"></td></tr><tr><td>Рцк. грupp.</td><td colspan="2">Онищенко</td><td></td><td>10.21</td><td colspan="2" rowspan="4">Состав проекта</td><td>Стадия</td><td>Лист</td><td>Листов</td></tr><tr><td></td><td colspan="2"></td><td></td><td></td><td>П</td><td>2</td><td>1</td></tr><tr><td>Н. контр.</td><td colspan="2">Романов</td><td></td><td>10.21</td><td colspan="3" rowspan="2">ООО «Архитектура и Градостроительство»</td></tr><tr><td>Разрад.</td><td colspan="2">Лучшева</td><td></td><td>10.21</td></tr></table>										75 - 2021-СП			Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата				Рцк. грupp.	Онищенко			10.21	Состав проекта		Стадия	Лист	Листов						П	2	1	Н. контр.	Романов			10.21	ООО «Архитектура и Градостроительство»			Разрад.	Лучшева			10.21
						75 - 2021-СП																																														
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата																																															
Рцк. грupp.	Онищенко			10.21	Состав проекта		Стадия	Лист	Листов																																											
							П	2	1																																											
Н. контр.	Романов			10.21			ООО «Архитектура и Градостроительство»																																													
Разрад.	Лучшева			10.21																																																

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

[illegible]

Обозначение	№ пп	Наименование	стр
		Титульный лист	1
75 - 2021-СП		Состав проекта	2
75 - 2021- ПМТ-МО.СТ		Состав тома 4	3
75 - 2021- ПМТ-МО.С		Содержание тома 4.1	4
75 - 2021- ПМТ-МО.ТЧ		Текстовая часть Материалы по обоснованию	
		Введение	5
	1.	Климатические условия	8
	2.	Краткая археологическая справка	14
	3.	Обоснование определения границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства	16
	3.1.	Размещение проектируемой территории в структуре населенного пункта	16
	3.2.	Анализ существующего использования территории	16
	3.3.	Планировочные ограничения	16
	3.4.	Обоснование соответствия планируемых параметров, местоположения и назначения объекта нормативам градостроительного проектирования и требованиям	17
	4.	Перечень мероприятий по охране окружающей среды	18-21
75 - 2021- ПМТ-МО.Гр		Графические материалы Материалы по обоснованию	
	ПМ-3	Схема границ территорий объектов культурного наследия, совмещенная со схемой границ зон с особыми условиями использования территории М 1:1000	
	ПМ-4	Схема местоположения существующих объектов капитального строительства, совмещенная со схемой современного использования территории и схемой планировочных ограничений. М 1:1000	

						75 - 2021- ПМТ-МО.СТ			
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата	Содержание тома 4.1	Стадия	Лист	Листов
Рцк. групп.	Онищенко				10.21		П	4	1
Н. контр.	Романов				10.21				
Разраб.	Лучшева				10.21				
							ООО «Архитектура и Градостроительство»		

Введение

Проект планировки и проект межевания территории Краснодарский край, Темрюкский район, г. Темрюк, разрабатывается в соответствии с положениями, установленными в генеральном плане решением XXII сессии Совета Темрюкского городского поселения Темрюкский район III созыва от 27 октября 2020 года № 137 "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" и правилами землепользования и застройки Темрюкского городского поселения (с изменениями, утвержденными решением XXIV сессии Совета Темрюкского городского поселения Темрюкский район IV созыва от 07 декабря 2020 года № 150 «О внесении изменений в решение LXXVII сессии Совета Темрюкского городского поселения Темрюкского района II созыва от 25 марта 2014 года № 595 "Об утверждении правил землепользования и застройки на территории Темрюкского городского поселения Темрюкского района Краснодарского края" и является его уточнением и развитием планировочной организации территориального компонента городского поселения – жилых кварталов.

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

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

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

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

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

Проект планировки выполнен на основании:

- технического задания на разработку градостроительной документации;
- постановления о подготовке документации по планировке территории № 1019 от 30.09.2021 г.;
- технический отчет инженерно-геодезических изысканий, выполненный ООО "ПГС" в 2021 г.

						75 - 2021- ПМТ-МО.ТЧ			
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подп.	Дата	Текстовая часть	Стадия	Лист	Листов
Рцк. грцп.	Онищенко				10.21		П	5	8
Н. контр.	Романов				10.21		ООО «Архитектура и Градостроительство»		
Разраб.	Лучшева				10.21				

- технический отчет по результатам инженерно-геодезических изысканий выполненный ООО "Геоэксперт" в 2021 г.

- Заключение Управления государственной охраны объектов культурного наследия № 78-18-11226/22 от 22.07.2022.

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

- федеральный закон от 29.12.2004 N 191-ФЗ "О введении в действие Градостроительного кодекса РФ" (актуальной редакции);

- земельный кодекс РФ;

- федеральный закон от 25.10.2001 N 137-ФЗ "О введении в действие Земельного кодекса РФ" (актуальной редакции);

- федеральный закон "О введении в действие Жилищного кодекса РФ" от 29.12.2004 N 189-ФЗ (актуальной редакции);

- федеральный закон "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов РФ" от 25.06.2002 N 73-ФЗ (актуальной редакции);

- постановление Правительства РФ от 13.03.2020 N 279 «Об информационном обеспечении градостроительной деятельности» ;

- постановление Правительства РФ от 26 июля 2017 года № 884 «Об утверждении Правил подготовки документации по планировке территории, подготовка которой осуществляется на основании решений уполномоченных федеральных органов исполнительной власти, и принятия уполномоченными федеральными органами исполнительной власти решений об утверждении документации по планировке территории для размещения объектов федерального значения и иных объектов капитального строительства, размещение которых планируется на территориях двух и более субъектов Российской Федерации» (актуальной редакции);

- закон Краснодарского края от 23 июля 2015 г. N 3223-КЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации, расположенных на территории Краснодарского края" (актуальной редакции);

- закон Краснодарского края от 21 июля 2008 г. N 1540-КЗ «Градостроительный кодекс Краснодарского края» (актуальной редакции);

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

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

- нормативов градостроительного проектирования муниципального образования Темрюкский район, утвержденных решением сессии XXXVIII Совета муниципального образования Темрюкский район VI созыва от 20.10.2017 № 348 «Об утверждении нормативов градостроительного проектирования муниципального образования Темрюкский район»;

- нормативов градостроительного проектирования на территории Темрюкского городского поселения, утвержденных решением XXIII сессии Совета Темрюкского городского поселения Темрюкский район III созыва от 26.01.2016 № 179 «Об утверждении местных

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №								
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата					Лист
						75 - 2021- ПМТ-МО.ТЧ				6

По климатическому районированию для строительства (СП 20.13330.2016) территория изысканий относится к району III и подрайону III Б, для которого характерны следующие природно-климатические условия: отрицательные температуры воздуха в зимний период и жаркое лето, большая интенсивность солнечной радиации, небольшой снежный покров.

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

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

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

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

Согласно данным СП 131. 13330 . 2020, для исследуемого района принимаются :

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

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

В геоморфологическом отношении исследуемый участок расположен в пределах элювиально-делювиальной плоской равнины Таманского полуострова.

Рельеф участка изысканий пологонаклоненный на юго-запад, абсолютные отметки поверхности земли колеблются в пределах от 12,20 до 15,17 м. Участок свободен от застройки и инженерных сетей.

Геологическое строение.

В геологическом строении площадки изысканий принимают участие породы четвертичной системы, представленные техногенным насыпным слоем (tQIV), золово-делювиальными (vdQIV) и делювиальными суглинками (dQIII–IV).

Геолого-литологический разрез исследуемой площадки разведан скважинами до глубины 10,0 – 15,0 м и представлен сверху – вниз следующими разностями:

Слой 1 (tQIV) – техногенный насыпной слой – суглинок темно-коричневый, полутвердый.

Вскрыт с поверхности земли до 0,1 – 0,3 м. Мощность слоя изменяется от 0,1 до 0,3 м.

Слой 2 (vdQIV) – суглинок палево-бурый, твердый, макропористый, с ходами землероек.

Вскрыт с глубины от 0,1 – 0,3 до 4,3 – 5,8 м. Мощность слоя изменяется от 4,0 до 5,7 м.

Слой 3 (dQIII–IV) – суглинок коричневатого-бурый, от полутвердой до тугопластичной консистенции. Вскрыт в скв. № 1с глубины от 4,3 м до 9,0 м. В скв. №№ 2, 3 вскрыт с глубины от 5,7 – 5,8 до разведанных 10,0 м. Мощность слоя изменяется от 4,2 до 4,7 м.

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №	полутвердый. Вскрыт с поверхности земли до 0,1 – 0,3 м. Мощность слоя изменяется от 0,1 до 0,3 м. Слой 2 (vdQIV) – суглинок палево-бурый, твердый, макропористый, с ходами землероек. Вскрыт с глубины от 0,1 – 0,3 до 4,3 – 5,8 м. Мощность слоя изменяется от 4,0 до 5,7 м. Слой 3 (dQIII-IV) – суглинок коричневато-бурый, от полутвердой до тугопластичной консистенции. Вскрыт в скв. № 1с глубины от 4,3 м до 9,0 м. В скв. №№ 2, 3 вскрыт с глубины от 5,7 – 5,8 до разведанных 10,0 м. Мощность слоя изменяется от 4,2 до 4,7 м.							
									75 – 2021- ПМТ-МО.ТЧ	Лист
			Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата		8

Гидрогеологические условия.

Согласно данным химического анализа вода неагрессивна по SO_4 – по отношению к бетонным конструкциям на портландцементе (ГОСТ 10178-85), шлакопортландцементе и сульфатостойких цементах всех марок; по Cl – неагрессивна к арматуре железобетонных конструкций при периодическом смачивании и неагрессивна при постоянном погружении; сильноагрессивна по отношению к металлическим конструкциям при свободном доступе кислорода (СП 28.13330.2017).

Слой 4 (dQIII-IV) - суглинок коричневый, от тугопластичной до мягкопластичной консистенции. Вскрыт в скв. № 1 с глубины от 9,0 м до разведанных 15,0 м.

Специфические грунты.

На территории предполагаемого строительства распространены просадочные грунты. Грунты ИГЭ-1 обладают просадочными свойствами. Вскрыт с глубины от 0,1 – 0,3 до 4,3 – 5,8 м. Мощность слоя изменяется от 4,0 до 5,7 м. Физико-механические свойства даны в техническом отчете.

Если грунты ИГЭ-1 будут выбраны в качестве основания заложения проектируемых сооружений, рекомендуется предусмотреть мероприятия по ликвидации просадочных свойств грунтов. Одно из таких мероприятий – послойное трамбование для достижения плотности ρ_d тах = 1,82 г/см³; оптимальная влажность должна составлять $W_{опт}$ = 15,8%. Во время строительства и эксплуатации сооружений необходимо предусмотреть мероприятия, не допускающие возможность замачивания грунтов основания, так как в этом случае неизбежны неравномерные деформации сооружений в местах замачивания грунтов.

Геологические и инженерно-геологические процессы.

На исследуемом участке к опасным геологическим и инженерно- геологическим процессам относится повышенная сейсмичность.

Сейсмичность района по карте ОСР-2018-А – 8 баллов. Категория грунтов по сейсмическим свойствам – вторая, сейсмичность исследуемой площадки – 8 баллов (СП 14.13330.2018 «СНИП II-7-81* Строительство в сейсмических районах»).

2. Краткая археологическая справка.

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

Согласно заключения Управления государственной охраны объектов культурного наследия № 78-18-11226/22 от 22.07.2022 по данным единого государственного реестра объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, перечня выявленных объектов культурного наследия, списка объектов, обладающих признаками объектов культурного наследия, материалам архива управления государственной охраны объектов культурного наследия Администрации Краснодарского края, объекты культурного наследия (памятники истории и культуры) , выявленные объекты культурного наследия, объекты, обладающие признаками объектов культурного наследия, а также зоны их охраны и защитные зоны на рассматриваемом земельном участке отсутствуют. Использование земельного участка возможно при условии выполнения требований действующего законодательства.

Интв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №						
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата	75 - 2021- ПМТ-МО.ТЧ		Лист
								10

3. Обоснование определения границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства

3.1. Размещение проектируемой территории в структуре населенного пункта.

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

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

3.2. Анализ существующего использования территории

Проект планировки и проект межевания территории в кадастровом квартале 23:30:1203000, Краснодарский край, Темрюкский район, г. Темрюк, предусматривает освоение территории земельного участка площадью 1,87 га.

В настоящее время проектируемая территория (в кадастровом квартале 23:30: 1203000) не освоена. В геоморфологическом отношении исследуемый участок расположен в пределах элювиально-делювиальной плоской равнины Таманского полуострова.

Рельеф участка изысканий пологонаклоненный на юго-запад, абсолютные отметки поверхности земли колеблются в пределах от 12,20 до 15,17 м. Участок свободен от застройки и инженерных сетей.

3.3. Планировочные ограничения

На рассматриваемой в проекте планировки территории имеются следующие планировочные ограничения:

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

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

Все эти факторы учитываются на следующей стадии проектирования.

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

Сведения об установленных красных линиях в пределах рассматриваемого участка отсутствуют.

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

3.4 Обоснование соответствия планируемых параметров, местоположения и назначения объекта нормативам градостроительного проектирования и требованиям

Образованные земельные участки предназначены для размещения объектов капитального строительства с целью постоянного проживания граждан – индивидуальное жилищное строительство; для размещение объектов торговли и выделения территории общего

Изм.	Кол.уч.	Лист	№докум.	Подп.	Дата	Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №	75 - 2021- ПМТ-МО.ТЧ		Лист
											11

Мероприятия по охране окружающей природной среды намечены на основании генерального плана развития поселения. Выполнен проект вертикальной планировки проектируемой территории с целью создания оптимальных уклонов для обеспечения

поверхностных стоков вод. Ливневая канализация, предусмотренная проектом, обеспечит организованный отвод ливневых вод, что защитит почву от водной эрозии. Вся свободная от застройки территория благоустраивается и озеленяется.

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

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

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

Проектом планировки предусматриваются решения, направленные на охрану окружающей среды:

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

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №	восстановления экологического потенциала территорий; - организация поверхностного стока и улучшение санитарного состояния территории, в т.ч.: вертикальная планировка, организация водостоков. - защита от опасных физико-геологических процессов: понижение уровня грунтовых вод в зонах их высокого стояния; противоэрозионные мероприятия; защита от затопления и подтопления территорий. - агролесомелиорация – посадка деревьев, кустарников, посев многолетних трав.									
						75 - 2021- ПМТ-МО.ТЧ						Лист
												13
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата							

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

Администрации рекомендуется организовать экологически ориентированное управление земельными ресурсами, основанное на территориальном планировании использования земель различных категорий с выходом на процедуру предоставления земельных участков для строительства или иной деятельности без нанесения существенного вреда природной среде и ценным, в экологическом и социальном отношениях, природным объектам.

Предварительный прогноз неблагоприятных изменений природной и техногенной среды при строительстве и эксплуатации объекта.

Основными видами возможного негативного воздействия на природную среду при строительстве и эксплуатации жилого квартала являются:

- изменение рельефа местности при выполнении строительных и планировочных работ;
- нарушение почвенно-растительного покрова (ПРП) на площадке строительства при расчистке и планировке;
- частичное изменение свойств и структуры грунтов на участке строительства;
- возможное загрязнение территорий, прилегающих к строительной площадке бытовыми и строительными отходами.
- использование воды для производственно-технических нужд и нужд пожаротушения;
- забор воды для хозяйственно-питьевых и гигиенических нужд;
- загрязнение воздуха при работе транспорта, строительной-монтажной техники, индивидуального котельного оборудования;
- загрязнение воздуха при производстве земляных работ;
- возможно, локальное загрязнение горюче-смазочными материалами и другими загрязняющими веществами почвенно-растительного покрова.

При реализации данного объекта будет привлекаться значительное количество строительной техники и автомобильного транспорта для осуществления строительных работ, что приведет к увеличению содержания загрязняющих веществ в атмосферном воздухе как на территории самого объекта, так и на прилегающей территории.

Однако, поскольку выбросы носят кратковременный характер, работы по строительству объекта не будут отрицательно влиять на сложившуюся в настоящее время в рассматриваемом районе обстановку по состоянию загрязнения атмосферного воздуха.

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

Таким образом, строительство рассматриваемого объекта не окажет существенного влияния на геологическую среду и подземные воды в районе расположения проектируемого объекта. Возможное негативное воздействие в период строительства можно оценить, как кратковременное.

Для почвенного покрова основное значение будут иметь механические нарушения под влиянием транспортных средств. Механические нарушения будут носить в основном площадной характер. Частичное разрушение, уплотнение, и изменение физических свойств почв может быть вдоль временных проездов транспорта.

Взам. инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл.

Лист

75 - 2021- ПМТ-МО.ТЧ

14

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата

Воздействие на животный мир будет минимальным.

При использовании автомобильного транспорта и строительной техники выбросы от последних будут незначительны, следовательно, загрязнение продуктами сгорания двигателей будет минимальным и, учитывая современное экологическое состояние почв, загрязнение почвенного покрова в процессе строительства не произойдет.

Согласно проектным решениям земляные работы планируются в контурах земельного отвода строительства; прилегающие территории при этом не будут затрагиваться. Соответственно, воздействия на почвенный покров, прилегающему к данному объекту не ожидается.

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

При строительстве данного объекта должно быть обеспечено выполнение требований по охране окружающей среды и рациональному использованию природных ресурсов.

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

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

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

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

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

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

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

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

- вынести в натуру границы, отводимых под строительство площадок, строго в соответствии с проектом, во избежание сверхнормативного изъятия земель;*
- контролировать границы землеотвода по проекту;*
- не допускать передвижения транспортных средств вне установленных транспортных маршрутов;*

Взам. инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл.

Лист

75 - 2021- ПМТ-МО.ТЧ

15

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата

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

75 - 2021-ПМТ-ОЧ.ТЧ

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

Текстовая часть

75 - 2021-ПМТ-ОЧ.Гр
Том.3.2 Основная (утверждаемая) часть
проекта межевания территории.

Графические материалы.

75 - 2021-ПМТ-МО.Гр
Том.4.2 Материалы по обоснованию
проекта межевания территории.

Графические материалы.

75 - 2021-ПМТ-МО.ТЧ

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

Текстовая часть.