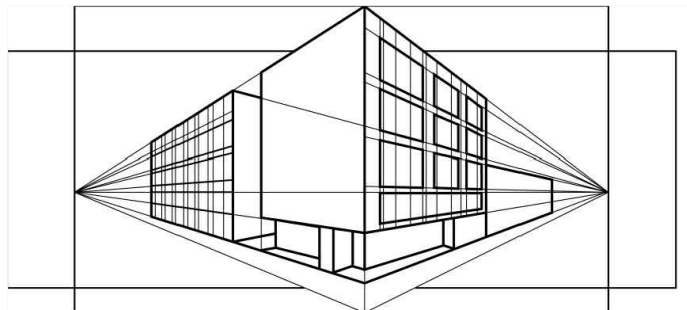




НОВАЯ АРХИТЕКТУРА

проектная студия

ИП Чечина В.И., ИНН 235205330420 ОГРНИП 319237500319433

e-mail: new-arch2019@mail.ru

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

Заказчик: Пушкарь В.В.,
Евтушенко Г.В.

**Проект планировки территории, совмещенный с проектом
межевания, в границах ЗАО "Северные сады" в кадастровом
квартале 23:30:1203000, расположенной по адресу:
Краснодарский край, Темрюкский район, г. Темрюк**

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

ТОМ 4

Материалы по обоснованию
проекта межевания территории

2021 - 100

ИП Чечина В.И.

Темрюк - 2023

Но- мер тома	Обозначение	Наименование	Примечание	

**Проект планировки территории, совмещенный с проектом межевания
в границах ЗАО "Северные сады" в кадастровом квартале 23:30:1203000,
расположенной по адресу: Краснодарский край, Темрюкский район, г. Темрюк**

1	2021 – 100 – ППТ1	Проект планировки территории Основная (утверждаемая) часть проекта планировки территории	Бумажный носитель, электронная версия в формате .pdf
2	2021 – 100 – ППТ2	Проект планировки территории Материалы по обоснованию проекта планировки территории	Бумажный носитель, электронная версия в формате .pdf
3	2021 – 100 – ПМТ1	Проект межевания территории Основная (утверждаемая) часть проекта межевания территории	Бумажный носитель, электронная версия в формате .pdf
4	2021 – 100 – ПМТ2	Проект межевания территории Материалы по обоснованию проекта межевания территории	Бумажный носитель, электронная версия в формате .pdf

[illegible]

№	Наименование	Масштаб	Количество листов	Гриф секретности
1	2	3	4	5
3.	Основная (утверждаемая) часть проекта межевания территории			
	<u>Текстовая часть</u>			
3.1	Проект планировки территории, совмещенный с проектом межевания, в границах ЗАО "Северные сады" в кадастровом квартале 23:30:1203000, расположенной по адресу: Краснодарский край, Темрюкский район, г. Темрюк Основная часть. Том 3. 2021-100-ПМТ1.ГЧ	—	9	н/с
	<u>Графическая часть</u>			
3.2	Чертеж межевания территории. 2021-100-ПМТ1.ГЧ1	М 1:1000	1	н/с
4.	Материалы по обоснованию проекта межевания территории			
	<u>Текстовая часть</u>			
4.1	Проект планировки территории, совмещенный с проектом межевания, в границах ЗАО "Северные сады" в кадастровом квартале 23:30:1203000, расположенной по адресу: Краснодарский край, Темрюкский район, г. Темрюк Материалы по обоснованию проекта межевания территории. Том 4. 2021-100-ПМТ2.ГЧ	—	6	н/с
	<u>Графическая часть</u>			
4.2	Схема границ территорий объектов культурного наследия, совмещенная со схемой границ зон с особыми условиями использования территорий. 2021-100-ПМТ2.ГЧ1	М 1:1000	1	н/с
4.3	Схема, отображающая местоположение существующих объектов капитального строительства, совмещенная со схемой границ зон с особыми условиями использования территорий. 2021-100-ПМТ2.ГЧ2	М 1:1000	1	н/с

Инв. № подл.	Подп. и дата										
Инв. № подл.								2021 – 100 – СП			
		Изм.	Кол.	Лист	№	Подп.	Дата				
		Разработал		Чечина			01.23	Состав проекта межевания	Марка	Лист	Листов
									ПМ		1
		Н.контр.		Кочева			01.23		ИП Чечина В.И. ИНН 235205330420 ОГРНИП 319237500319433		

Содержание

Введение.....	2
1. Местоположение проектируемой территории.....	3
2. Природно-климатические и инженерно-геологические условия.....	3
3. Охрана окружающей среды.....	4
4. Территории и границы зон с особыми условиями использования территории	6

Инв. № подл.	Подп. и дата								
Инв. № подл.							2021 – 100 – ПМТ2.ТЧ		
	Изм.	Кол.	Лист	№	Подп.	Дата			
	Разработал		Чечина			01.23			
	Н.контр.		Кочева			01.23			
Пояснительная записка							Марка	Лист	Листов
							ПМ	1	6
							ИП Чечина В.И. ИНН 235205330420 ОГРНИП 319237500319433		

Введение

Проект планировки территории, совмещенный с проектом межевания, в границах ЗАО "Северные сады" в кадастровом квартале 23:30:1203000, расположенной по адресу: Краснодарский край, Темрюкский район, г. Темрюк выполнен на основании постановления администрации Темрюкского городского поселения Темрюкского района от 30.09.2021 г. № 1018.

Проект планировки территории, совмещенный с проектом межевания, выполнен в соответствии с требованиями:

- Градостроительного кодекса Российской Федерации;
- Градостроительного кодекса Краснодарского края;
- Земельного кодекса Российской Федерации;
- Свода правил СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений, Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*», утвержденного приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 30 декабря 2016 года № 1034/пр. и введенный в действие 1 июля 2017 года;
- нормативов градостроительного проектирования Краснодарского края, утвержденных приказом департамента по архитектуре и градостроительству Краснодарского края от 16.04.2015 №78 «Об утверждении нормативов градостроительного проектирования Краснодарского края» (с изменениями от 12 сентября 2022 года);
- 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»;
- местных нормативов градостроительного проектирования Темрюкского городского поселения Темрюкского района, утвержденных решением сессии XXIII Совета Темрюкского городского поселения Темрюкского района III созыва от 26.01.2016 № 179 «Об утверждении местных нормативов градостроительного

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взаим. инв. №	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»;							
			- местных нормативов градостроительного проектирования Темрюкского городского поселения Темрюкского района, утвержденных решением сессии XXIII Совета Темрюкского городского поселения Темрюкского района III созыва от 26.01.2016 № 179 «Об утверждении местных нормативов градостроительного							
							2021 – 100 – ПМТ2.ТЧ			Лист
										2
Изм.	Кол.	Лист	№	Подп.	Дата					

проектирования Темрюкского городского поселения Темрюкского района Краснодарского края»;

- санитарных, противопожарных и других норм проектирования.

Состав и содержание проекта межевания территории определены статьей 43 Градостроительного кодекса РФ.

1. Местоположение проектируемой территории

Территория, в отношении которой осуществляется подготовка проекта планировки, расположена в границах Темрюкского городского поселения г. Темрюка в границах кадастрового квартала 23:30:1203000.

Участок проектирования ограничивают: с севера — земельный участок с КН 23:30:1203000:910, с юга — земельные участки с КН 23:30:1203000:882, 23:30:1203000:883, с востока — земельный участок с КН 23:30:1203000:2458, с запада — территория общего пользования (автомобильная дорога).

Площадь проектируемого участка составляет 1,87 га.

2. Природно-климатические и инженерно-геологические условия

По климатическим факторам г. Темрюк относится к III климатическому району, подрайону III-Б (СП 131.13330.2012).

Климат района умеренно-континентальный. Среднегодовые значения по данным Кубанской устьевой гидрометеорологической станции г. Темрюка следующие:

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

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взаим. инв. №							2021 – 100 – ПМТ2.ТЧ		Лист
											3
			Изм.	Кол.	Лист	№	Подп.	Дата			

В зимний период времени часто бывают обледенения и гололед. Снежный покров краткосрочен и неустойчив, появляется и исчезает несколько раз. Согласно данным СП 20.13330.2016 для г. Темрюк принимаются:

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

Глубина промерзания почвы (см): средняя 16; наименьшая 3, наибольшая 45.

Рельеф участка полого-наклонный в юго-восточном направлении.

Абсолютные отметки поверхности земли колеблются от 17,24 м до 14,60 м.

3. Охрана окружающей среды

В соответствии со статьей 36 Закона РФ «Об охране окружающей среды» при проектировании зданий, строений, сооружений и иных объектов должны учитываться нормативы допустимой антропогенной нагрузки на окружающую среду, предусматриваться мероприятия по предупреждению и устранению загрязнения окружающей среды, а также способы размещения отходов производства и потребления, применяться ресурсосберегающие, малоотходные, 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

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взаим. инв. №							Лист	
			2021 – 100 – ПМТ2.ТЧ						4	
Изм.	Кол.	Лист	№	Подп.	Дата					

ресурсов; охраны поверхностных и подземных вод от истощения и загрязнения. Данное требование справедливо к проектированию объектов всех рассматриваемых зон.

Основными мероприятиями по снижению загрязнения атмосферного воздуха являются:

– благоустройство, озеленение улиц и проектируемой территории в целом, в целях защиты городской застройки от неблагоприятных ветров, борьбы с шумом, повышения влажности воздуха, обогащения воздуха кислородом и поглощения из воздуха углекислого газа.

Для предотвращения загрязнения почв и подземных вод в границах проектируемой территории предусмотрены следующие мероприятия:

- инженерная подготовка территории, планируемой к застройке;
- устройство асфальтобетонного покрытия дорог;
- устройство отмосток вдоль стен зданий;
- проведение технической рекультивации земель, нарушенных при строительстве и прокладке инженерных сетей;
- организация контроля уровня загрязнения грунтовых вод.

Для предотвращения загрязнения и разрушения почвенного покрова предполагается ряд мероприятий на проектируемой территории:

- контроль за качеством и своевременностью выполнения работ по рекультивации нарушенных земель;
- проведение работ по мониторингу загрязнения почвы на селитебных территориях;
- усиление контроля за использованием земель и повышение уровня экологических требований к деятельности землепользователей.

Рекомендуются следующие мероприятия по санитарной очистке территории проекта планировки:

- организация планово-регулярной системы очистки, своевременного сбора и вывоза всех бытовых отходов на полигон ТБО (включая уличный смет);
- установка современных евроконтейнеров;

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взаим. инв. №	– усиление контроля за использованием земель и повышение уровня экологических требований к деятельности землепользователей. Рекомендуются следующие мероприятия по санитарной очистке территории проекта планировки: – организация планово-регулярной системы очистки, своевременного сбора и вывоза всех бытовых отходов на полигон ТБО (включая уличный смет); – установка современных евроконтейнеров;					
			2021 – 100 – ПМТ2.ТЧ					
			Изм.	Код.	Лист	№	Подп.	Дата

Лист
5

— выявление захламлиённых мест с последующей рекультивацией территории.

4. Территории и границы зон с особыми условиями использования территории

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, материалов архива Управления, отчёта объекты культурного наследия (памятники истории и культуры), выявленные объекты культурного наследия, объекты, обладающие признаками объектов культурного наследия, защитные зоны, а также зоны их охраны на рассматриваемых земельных участках отсутствуют на основании заключений Управления государственной охраны объектов культурного наследия администрации Краснодарского края № 78-18-11096/21, №78-18-11097/21, №78-18-11098/21, №78-18-11099/21 от 16.07.2021 г., №78-18-19626/21 от 06.12.2021г. План «Проведения спасательных археологических полевых работ на территории земельного массива, состоящего из 30-ти отдельных земельных участков общей площадью 1,87 га, разработан ООО «КубаньАрхСпас» в 2021 году.

Проектом планировки на земельном участке с кадастровым номером 23:30:1203000:2732 предусмотрено благоустройство и размещение детской игровой площадки, а также размещение некапитальной трансформаторной подстанции.

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взай. инв. №							Лист 6
Изм.	Кол.	Лист	№	Подп.	Дата	2021 – 100 – ПМТ2.ТЧ			

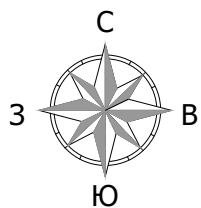
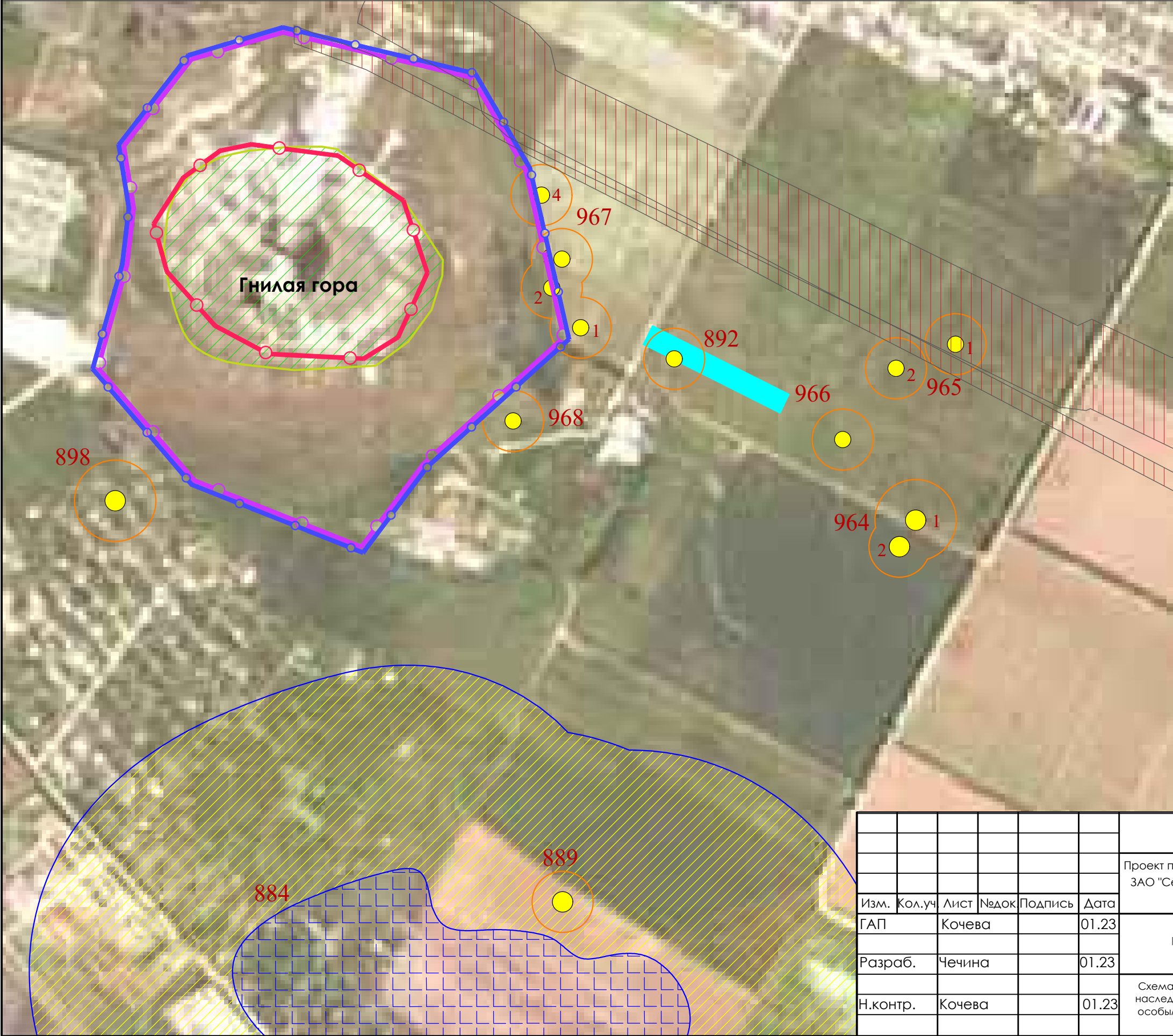


Схема границ территорий объектов культурного наследия, совмещенная со схемой границ зон с особыми условиями использования территорий. М 1:10 000



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ	
Границы:	
	Границы территории, в отношении которой осуществляется подготовка проекта планировки
Объекты культурного наследия и границы временной охранной зоны памятников историко-культурного наследия:	
	Курган и граница зон охраны
	Поселение, городище
	Номер памятника в курганной группе
	Номер памятника
	Граница временной охранной зоны памятников археологии
Зона действия ограничений по экологическим и санитарно-эпидемиологическим условиям:	
	Граница природоохранного объекта
	Санитарно - защитная и охранная зона линейных объектов инженерной инфраструктуры
Границы зон горно-санитарной охраны курорта:	
	Граница I зоны
	Граница II зоны
	Граница III зоны

						2021 - 100 - ПМТ2. ГЧ1					
						Проект планировки территории, совмещенный с проектом межевания, в границах ЗАО "Северные сады" в кадастровом квартале 23:30:1203000, расположенной по адресу: Краснодарский край, Темрюкский район, г. Темрюк					
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата	Проект межевания территории			Марка	Лист	Листов
ГАП		Кочева			01.23				ПМ		1
Разраб.		Чечина			01.23						
Н.контр.		Кочева			01.23	Схема границ территорий объектов культурного наследия, совмещенная со схемой границ зон с особыми условиями использования территорий. М 1:10 000			ИП Чечина В.И. ИНН 235205330420 ОГРНИП 319237500319433		

