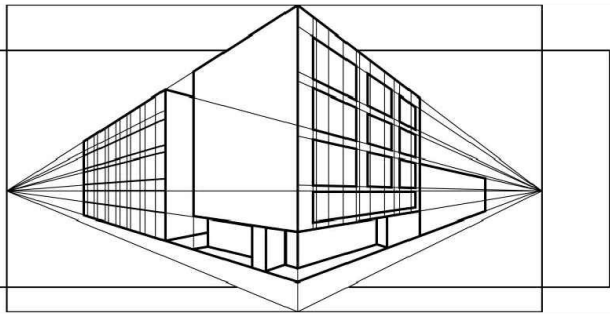




НОВАЯ АРХИТЕКТУРА

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: АРТЕМЕНКО А.А.

Проект планировки территории, совмещенный с проектом межевания, для перераспределения границ земельного участка с КН 23:30:1203000:102 , расположенного по адресу: Краснодарский край, р-н Темрюкский, восточнее г. Темрюка (автодорога "Темрюк-Краснодар-Кропоткин").

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

ТОМ 4

Материалы по обоснованию
проекта межевания территории

2023-283

Индивидуальный предприниматель

Чечина В.И.

Темрюк - 2023

Но- мер тома	Обозначение	Наименование	Примечание

Проект планировки территории, совмещенный с проектом межевания,
для перераспределения границ земельного участка с кадастровым номером
23:30:1203000:102, расположенного по адресу: Краснодарский край, р-н
Темрюкский, восточнее г. Темрюка, автодорога ("Темрюк-Краснодар-Кропоткин")

1	2023 – 283 – ППТ1	Проект планировки территории Основная (утверждаемая) часть проекта планировки территории	Бумажный носитель, электронная версия в формате PDF
2	2023 – 283 – ППТ2	Проект планировки территории Материалы по обоснованию проекта планировки территории	Бумажный носитель, электронная версия в формате PDF
3	2023 – 283 – ПМТ1	Проект межевания территории Основная (утверждаемая) часть проекта межевания территории	Бумажный носитель, электронная версия в формате PDF
4	2023 – 283 – ПМТ2	Проект межевания территории Материалы по обоснованию проекта межевания территории	Бумажный носитель, электронная версия в формате PDF

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №													
						2023 – 283 – СП									
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док	Подп.	Дата										
ГАП		Кочева			04.23	Состав проекта					Стадия	Лист	Листов		
Разраб.		Лучшева			04.23						ПП		1		
											ИП Чечина В.И. ИНН 235205330420 ОГРНИП 319237500319433				
Н. контр.		Чечина			04.23										

№	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, для перераспределения границ земельного участка с кадастровым номером 23:30:1203000:102, расположенного по адресу: Краснодарский край, р-н Темрюкский, восточнее г. Темрюка, автодорога ("Темрюк-Краснодар-Кропоткин") Основная часть. Том 3. 2023 – 283 - ПМТ1.ГЧ	–	5	н/с
	<u>Графическая часть</u>			
3.2	Чертеж межевания территории. 2023 – 283 - 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, для перераспределения границ земельного участка с кадастровым номером 23:30:1203000:102, расположенного по адресу: Краснодарский край, р-н Темрюкский, восточнее г. Темрюка, автодорога ("Темрюк-Краснодар-Кропоткин"). Материалы по обоснованию проекта межевания территории. Том 4. 2023 – 283 - 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. 2023 – 283 - ПМТ2.ГЧ1	М 1:1000	1	н/с
4.3	Схема, отображающая местоположение существующих объектов капитального строительства, в том числе линейных объектов, объектов, подлежащих сносу, объектов незавершенного строительства, совмещенная со схемой планировочных ограничений. 2023 – 283 - ПМТ2.ГЧ2	М 1:1000	1	н/с
Инв. № подл. Подп. и дата Инв. № подл. Инв. № подл.				
Изм. Кол. Лист № Подп. Дата 2023 - 283 – СП				
Разработал Лучшева 04.23 ГАП Кочева 04.23 Н.контр. Чечина 04.23 Состав проекта межевания Марка Лист Листов ПП 1 1 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. Территории и границы зон с особыми условиями использования территории	4

Инв. № подл.	Подп. и дата								
Инв. № подл.							2023 – 283 – ПМТ2.ТЧ		
	Изм.	Кол.	Лист	№	Подп.	Дата	Пояснительная записка		
	ГАП		Кочева			04.23			
	Разработал		Лучшева			04.23			
Н.контр.		Чечина			04.23	ИП Чечина В.И. ИНН 235205330420 ОГРНИП 319237500319433			

Введение

Проект планировки территории, совмещенный с проектом межевания, для перераспределения границ земельного участка с кадастровым номером 23:30:1203000:102, расположенного по адресу: Краснодарский край, р-н Темрюкский, восточнее г. Темрюка, автодорога ("Темрюк-Краснодар-Кропоткин") выполнен на основании утвержденного задания на проектирование.

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» (актуальной редакции);
- 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 № 367 от 22 ноября 2022 LVIII сессии IV созыва "Об утверждении местных нормативов градостроительного проектирования Темрюкского городского поселения Темрюкского района Краснодарского края";

Взаим. инв. №	Подп. и дата	«Об утверждении нормативов градостроительного проектирования муниципального образования Темрюкский район»; - местных нормативов градостроительного проектирования Темрюкского городского поселения Темрюкского района, утвержденных решением № 367 от 22 ноября 2022 LVIII сессии IV созыва "Об утверждении местных нормативов градостроительного проектирования Темрюкского городского поселения Темрюкского района Краснодарского края";							
Инв. № подл.								2023 – 283 – ПМТ2.ТЧ	Лист
									2
Изм.	Кол.	Лист	№	Подп.	Дата				

- схемы территориального планирования муниципального образования Темрюкский район;
- Генерального плана Темрюкского городского поселения Темрюкского района (актуальной редакции);
- Правил землепользования и застройки Темрюкского городского поселения Темрюкского района Краснодарского края (далее – Правила), утвержденных решением №376 от 23 декабря 2022 года LIX сессии IV созыва "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".
- санитарных, противопожарных и других норм проектирования.

Состав и содержание проекта межевания территории определены статьей 43 Градостроительного кодекса РФ. Система координат, в соответствии с приказом Федеральной службы земельного кадастра России от 28.03.2002г. № П/256, принята МСК-23.

1. Местоположение проектируемой территории.

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

Общая площадь территории, в отношении которой разработан проект межевания, составляет – 0,25 га. Границы участка проектирования - с севера, юга, запада и востока – с административными землями Темрюкского городского поселения

2. Природно-климатические и инженерно-геологические условия

По климатическим факторам г. Темрюк относится к III климатическому району, подрайону III-Б (СП 131.13330.2020). Климат района умеренно-

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взаи. инв. №								
									2023 – 283 – ПМТ2.ТЧ	
									Лист 3	
Изм.	Кол.	Лист	№	Подп.	Дата					

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

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

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

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

Глубина промерзания грунта составляет 80 см.

Рельеф участка имеет уклон с востока на запад. Участок техногенно изменен. Абсолютные отметки поверхности земли колеблются от 13,13 м до 16,5 м.

3. Территории и границы зон с особыми условиями использования территории

Зоны с особыми условиями использования территорий - охранные, санитарно-защитные зоны, зоны охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации (далее - объекты культурного наследия), защитные зоны объектов культурного наследия, водоохранные зоны, зоны затопления, подтопления, зоны санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения, зоны охраняемых объектов,

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взаим. инв. №	3. Территории и границы зон с особыми условиями использования территории					
			Зоны с особыми условиями использования территорий - охранные, санитарно-защитные зоны, зоны охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации (далее - объекты культурного наследия), защитные зоны объектов культурного наследия, водоохранные зоны, зоны затопления, подтопления, зоны санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения, зоны охраняемых объектов,					
Изм.	Кол.	Лист	№	Подп.	Дата	4		

приаэродромная территория, иные зоны, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Зоны охраны объектов культурного наследия.

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 объектов культурного наследия, а также зоны охраны объектов культурного наследия рассматриваемый земельный участок расположен в границах зон охраны объекта археологического наследия: «Поселение» Темрюк 8» на основании информационного письма Управления государственной охраны объектов культурного наследия администрации Краснодарского края № 78-15-6722/23 от 24.04.2023 г.

Если при земляных и строительных работах на проектируемом участке будут обнаружены археологические предметы или объекты (фрагменты керамики, костные останки, предметы древнего вооружения, монеты, каменные конструкции, кладки и пр.) необходимо незамедлительно приостановить указанные работы и в течение трех дней со дня обнаружения направить в Управление государственной охраны объектов культурного наследия Краснодарского края письменное уведомление (п.4 ст.36 Федерального закона от 25.06.2002г. № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации»).

Проектом планировки не предусмотрено дальнейшее развитие и освоение земельного участка. Участок проектирования застроен и инженерно-технологически оснащен.

Зоны с особыми условиями использования территории.

Рассматриваемый участок полностью расположен в водоохранной зоне. На участке проектирования также присутствуют зоны планировочных ограничений:

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взаим. инв. №							Лист
			2023 – 283 – ПМТ2.ТЧ						5
Изм.	Кол.	Лист	№	Подп.	Дата				

санитарно-защитные зоны водопровода, кабеля связи и существующих линейных объектов инженерной инфраструктуры 0,4 Кв и 10,0 кВ.

Особо охраняемые природные территории.

Согласно данным Генерального плана Темрюкского городского поселения ООПТ в границах рассматриваемой территории отсутствуют.

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взаи. инв. №							Лист		
									6		
Изм.	Кол.	Лист	№	Подп.	Дата	2023 – 283 – ПМТ2.ТЧ					

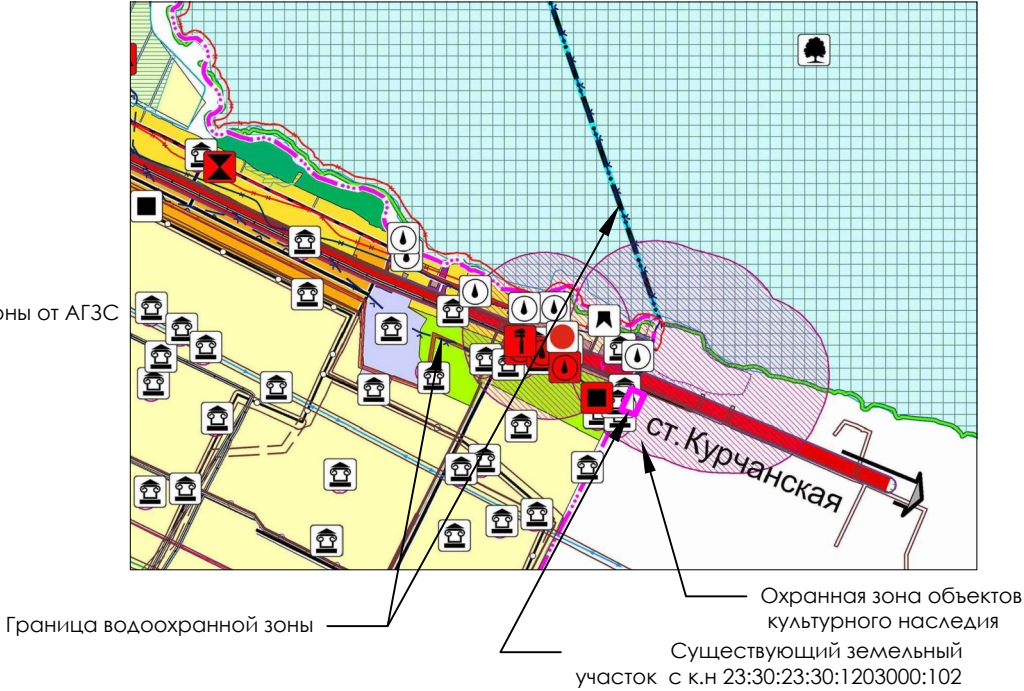
Схема границ территорий объектов культурного наследия, совмещенная со схемой границ зон с особыми условиями использования территорий. М 1:1000



КАТАЛОГ КООРДИНАТ санитарно-защитной зоны		
№ точки	Координаты	
	Х	У
1	500496.3142	1263234.2216
2	500651.8450	1263306.7671
3	500592.4270	1263433.5241
4	500452.7426	1263368.3970

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ	
Границы:	
	Границы земельного участка, подлежащего перераспределению
	Границы формируемого земельного участка
Зоны охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации:	
	Охранная зона объектов культурного наследия
Граница зон с особыми условиями использования территории:	
	Граница водоохранной зоны
	Водоохранная зона
	Санитарно-защитная зона от АГЗС
Условные обозначения:	
	Номер характерных точек санитарно-защитной зоны от АГЗС

Фрагмент карты зон с особыми зонами использования территории. Выкопировка из генерального плана (актуальной редакции)



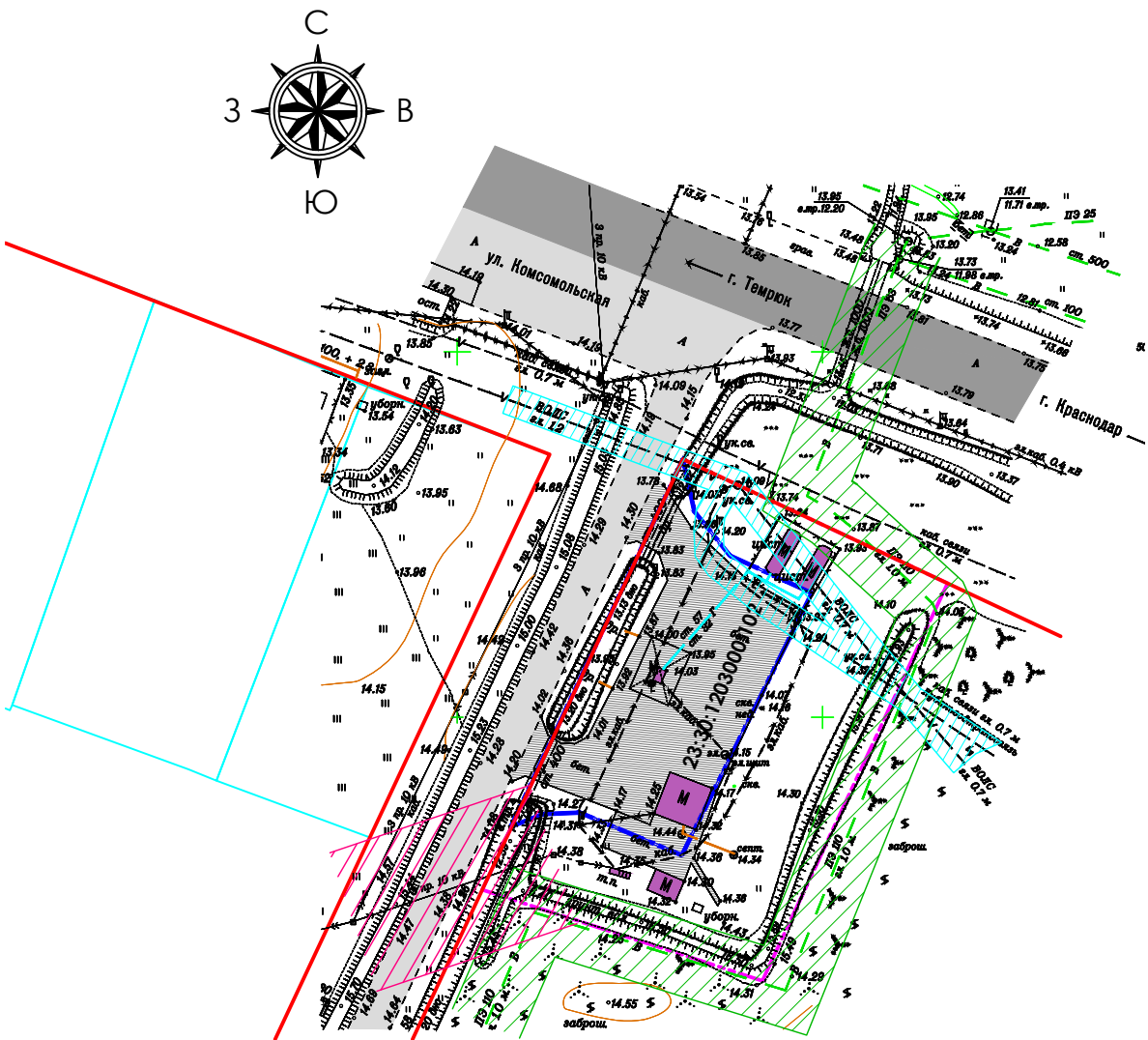
1. Схема выполнена на основании материалов генерального плана Темрюкского городского поселения Темрюкского района (актуальной редакции), а также на основании информационного письма Управления государственной охраны объектов культурного наследия администрации Краснодарского края № 78-15-6722/23 от 24.04.2023г.

2. Участок полностью расположен в границах водоохранной зоны и в охранной зоне объектов культурного наследия.

3. Вокруг участка установлена санитарно-защитная зона от АГЗС - 50 м от установленных проектом планировки границ участка.

						2023-283 - ПМТ2. ГЧ1		
						Проект планировки территории, совмещенный с проектом межевания, для перераспределения границ земельного участка с КН 23:30:1203000:102, расположенного по адресу: Краснодарский край, р-н Темрюкский, восточнее г. Темрюка (автодорога "Темрюк-Краснодар-Кропоткин")		
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док	Подпись	Дата	Проект межевания территории	Марка	Лист
ГАП		Кочева			04.23		ПМ	1
Н. контр.		Чечина			04.23			
						ИП Чечина В.И. ИНН 235205330420 ОГРНИП 319237500319433		
Разработал		Лучшева			04.23	Схема границ территорий объектов культурного наследия, совмещенная со схемой границ зон с особыми условиями использования территорий. М 1:1 000		

Схема, отображающая местоположение существующих объектов капитального строительства, в том числе линейных объектов, объектов, подлежащих сносу, объектов незавершенного строительства, совмещенная со схемой планировочных ограничений. М 1:1000



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

Границы:	
	Границы земельного участка, подлежащего перераспределению
	Границы формируемого земельного участка
	Границы земельных участков, поставленных на кадастровый учет
	Существующие красные линии
Объекты транспортной инфраструктуры:	
	Автодорога Р-251 регионального значения, асфальтированная (сущ.)
	Автодорога местного значения, асфальтированная (сущ.)
Объекты инженерной инфраструктуры:	
	Водовод существующий
	Линия связи существующая
	Линия электропередач (ЛЭП 10 кВ) существующая
	Линия электропередач (ЛЭП 0,4 кВ) существующая
	Канализация самотечная существующая
	Газопровод существующий
Иные обозначения:	
	Здания и сооружения АГЗС (сущ.)
	Охранная зона водовода (5,0 м с каждой стороны от оси)
	Охранная зона кабеля связи (2,0 м с каждой стороны от оси)
	Охранная зона ЛЭП напряжением 10 кв (10,0 м с каждой стороны от оси)

1. На участке проектирования расположены существующие объекты капитального строительства (здания и сооружения АГЗС). Все здания и сооружения подключены к существующим внутриплощадочным объектам инженерной инфраструктуры (водоснабжение, канализование, электроснабжение, газоснабжение).

						2023-283 - ПМТ2. ГЧ2		
						Проект планировки территории, совмещенный с проектом межевания, для перераспределения границ земельного участка с КН 23:30:1203000:102, расположенного по адресу: Краснодарский край, р-н Темрюкский, восточнее г. Темрюка (автодорога "Темрюк-Краснодар-Кропоткин")		
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док	Подпись	Дата	Проект межевания территории	Марка	Лист
ГАП		Кочева			04.23		Листов	
Н. контр.		Чечина			04.23	ПМ		1
Разработал		Лучшева			04.23	ИП Чечина В.И. ИНН 235205330420 ОГРНИП 319237500319433		
						Схема, отображающая местоположение существующих объектов капитального строительства, в том числе линейных объектов, подлежащих сносу, объектов незавершенного строительства, совмещенная со схемой планировочных ограничений. М 1:1000		

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