

**Общество с ограниченной ответственностью
«Газ сервис»**

**«ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ,
ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ В
ГРАНИЦАХ КАДАСТРОВОГО КВАРТАЛА
23: 30:0901 000 СТАРОТИТАРОВСКОГО
СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ ТЕМРЮКСКОГО
РАЙОНА»**

ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИЙ

**ТОМ I
(основная часть проекта планировки)**

ТОМ 1.1.

**Раздел 1. «ПОЛОЖЕНИЕ О ХАРАКТЕРИСТИКАХ
ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ»**

**Раздел 2. «ПОЛОЖЕНИЕ ОБ ОЧЕРЁДНОСТИ
ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ»**

ГРАФИЧЕСКИЕ МАТЕРИАЛЫ

2019-01-ПП

г. Темрюк
2019 г.

Общество с ограниченной ответственностью
«Газ сервис»

Свидетельство о допуске на выполнение проектных работ
№ 1159.03-2013-2352035785-П-133, выданное 21.03.2013 г., СРО НП «КОП» г. Краснодар

Проектное подразделение:
г. Темрюк, ул. Розы Люксембург, 3, каб. 4, тел. 8-918-4103540

**«ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ,
ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ В
ГРАНИЦАХ КАДАСТРОВОГО КВАРТАЛА
23: 30:0901 000 СТАРОТИТАРОВСКОГО
СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ ТЕМРЮКСКОГО
РАЙОНА»**

ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИЙ

ТОМ I

(основная часть проекта планировки)

ТОМ 1.1.

**Раздел 1. «ПОЛОЖЕНИЕ О ХАРАКТЕРИСТИКАХ
ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИЙ»**

**Раздел 2. «ПОЛОЖЕНИЕ ОБ ОЧЕРЁДНОСТИ
ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИЙ»**

ГРАФИЧЕСКИЕ МАТЕРИАЛЫ

2019-01-ПП

Директор
ООО «Газ сервис»

В.Р. Морозова

Главный инженер
проекта

Т.В. Кравец



г. Темрюк
2019 г.

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

СОДЕРЖАНИЕ ТОМА

№п/п	Наименование	Лист
	Раздел 1. «Положение о характеристиках планируемого развития территории»	
1	Введение	1
2	Анализ современного состояния планируемого развития территории	5
2.1	Характеристика природных условий	5
2.1.1	Климатические условия	5
2.1.2	Геоморфологические условия	6
2.1.3	Гидрогеологические и техногенные условия	6
2.1.4	Геологическое строение и инженерно-геологические процессы	7
2.1.5	Инженерно-геологическое районирование	7
2.1.6	Почвы, растительность и животный мир	7
2.2	Историко-культурное наследие	9
2.3	Существующая территориально-планировочная организация территории в границах станицы Старотитаровской	9
3.	Характеристика планируемого развития территории	12
3.1	Общая характеристика территории	12
3.2	Цель разработки проекта планировки и проекта межевания	12
3.3	Виды зон размещения объектов капитального строительства	12
3.4	Параметры планируемого развития территории	12
3.4.1	Ж – 1 - Зона застройки индивидуальными, малоэтажными жилыми домами.	12
3.4.2	Од-6 - зона обслуживания и деловой активности при транспортных коридорах и узлах	14
3.5	Параметры развития системы транспортного обслуживания	15
3.6	Параметры развития системы инженерного обеспечения	16
3.6.1	Водоснабжение	16
3.6.2	Водоотведение	16
3.6.3	Теплоснабжение	17
3.6.4	Электроснабжение	17
3.6.5	Газоснабжение	17
4	Технико-экономические показатели по проекту	17
	Раздел 2. «Положение об очерёдности планируемого развития территории»	18
	Графические материалы обоснования проекта планировки	19

Согласовано

Взам. Инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

2019-01-ПП-С

Изм.	Кол.уч	Лист	Недок	Подп.	Дата	Содержание тома		
Разработал	Шаповал				26.07.19			
ГАП	Шаповал				26.07.19			
						Стадия	Лист	Листов
						П	1	1
						ООО «Газ сервис»		

СОСТАВ ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИЙ

Обозначение	Наименование	Примечание
2019-01-ПП	ТОМ 1.1. (основная часть проекта планировки): «Положение о характеристиках планируемого развития территории», «Положение об очередности планируемого развития территории», «Графические материалы»	
2019-01-ОПП	ТОМ 1.2. (материалы по обоснованию проекта планировки): Раздел 1 «Пояснительная записка»; Раздел 2 «Варианты планировочных и (или) объёмно-пространственных решений застройки территории в соответствии с проектом планировки территории. Для жилых и общественных зон»; Раздел 3 «Перечень мероприятий по защите территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, в том числе по обеспечению пожарной безопасности и гражданской обороне»; Раздел 4 «Перечень мероприятий по охране окружающей среды»; «Графические материалы»	

Согласовано		

Взам. Инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

						2019-01-ПП.СП					
Изм.	Кол.уч	Лист	№док	Подп.	Дата	Состав документации по планировке территорий			Стадия	Лист	Листов
Разработал		Шаповал			26.07.19				П	1	1
ГАП		Шаповал			26.07.19						
						ООО «Газ сервис»					

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 территорий (проектом планировки территории, проектом межевания территории) в границах кадастрового квартала 23:30:0901 000 Старотитаровского сельского поселения Темрюкского района» решаются следующие вопросы:

- архитектурно-пространственной и функциональной организации территории;
- уточнения и проектирования красных линий и линий регулирования застройки;
- границ зон планируемого размещения объектов промышленного и инженерного обеспечения;
- границ зон земельных участков.

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.

Проект планировки территории разработан в соответствии с требованиями:

- СНиП 11-04-2003 «Инструкция о порядке разработки, согласования, экспертизы и утверждения градостроительной документации»;
- Нормативов градостроительного проектирования Краснодарского края, утвержденных постановлением Законодательного Собрания Краснодарского края от 24 июня 2009 г. №1381 -П;

Согласовано						2019-01-ПП.ПЗ					
Взам. Инв. №						Пояснительная записка					
Подп. и дата						<div> <div>Изм.</div> <div>Кол.уч</div> <div>Лист</div> <div>№док</div> <div>Подп.</div> <div>Дата</div> </div> <div> <div>Разработал</div> <div>Шаповал</div> <div></div> <div>26.07.19</div> </div> <div> <div>ГАП</div> <div>Шаповал</div> <div></div> <div>26.07.19</div> </div>					
Инв. № подл.						<div> <div>Стадия</div> <div>Лист</div> <div>Листов</div> </div> <div> <div>П</div> <div>1</div> <div>26</div> </div> <div>ООО «Газ сервис»</div>					

- Градостроительного кодекса Российской Федерации от 29 декабря 2004 г.;
- Земельного кодекса Российской Федерации;
- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03;
- Технического регламента о требованиях пожарной безопасности от 22 июля 2008 г. №123-ФЗ;

Данный проект выполнен в соответствии с утверждённым Решением XL VIII сессии Совета муниципального образования Темрюкский район VI созыва от 21.06.2018 № 476 генеральным планом Старотитаровского сельского поселения. Согласно генерального плана рассматриваемая территория находится за пределами населённого пункта в функциональной зоне – территория проектируемой производственной зоны и примыкает к функциональной зоне – территория существующей производственной зоны.

Проект планировки разработан на топографической основе масштаба 1:500, выполненной в 2018 году ООО «Азимут». Графические материалы выполнены в системе AutoCad.

Проект планировки территории, совмещенный с проектом межевания разработан на основании:

- Технического задания на разработку градостроительной документации;

При подготовке проекта планировки использовались:

- Планово-картографический материал М 1:500;
- Генеральный план поселения;
- Правилами землепользования и застройки Старотитаровского сельского поселения Темрюкского района;
- Градостроительный кодекс РФ от 29.12.2004 г. № 190-ФЗ (ред. от 25.12.2018г.);
- Земельный кодекс РФ от 25.10.2001 г. № 136-ФЗ (ред. от 25.12.2018г.);
- Водный кодекс РФ от 03.06.2006 г. №74-ФЗ (ред. от 03.08.2018 г.);
- СП 42.13330.2011 Свод правил Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89* (утв. Приказом Минрегиона РФ от 28.12.2010 №820) (ред. 15.08.2018г.);
- Санитарно-эпидемиологические правила и нормы СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий,

Согласовано

Взам. Инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

2019-01-ПП.ПЗ

Лист

2

Изм.	Кол.уч	Лист	№док	Подп.	Дата

сооружений и иных объектов»;

- Инструкция о порядке разработки, согласования, экспертизы и утверждения градостроительной документации, утвержденная постановлением Государственного комитета РФ по строительству и ЖКХ №150 от 29.10.2002 г.;
- Федеральный закон от 24.07.2007 г. №221-ФЗ «О кадастровой деятельности» (ред. от 03.08.2018г.);
- СП 30.13330.2012 Внутренний водопровод и канализация зданий. Актуализированная редакция СНиП 2.04.01-85* (утв. Приказом Минрегиона России от 29.12.2011 г. № 626);
- СП 60.13330.2012 Отопление, вентиляция и кондиционирование. Актуализированная редакция СНиП 41-01-2003 (утв. Приказом Минрегиона России от 30.06.2012 г. № 279);
- СП 124.13330.2012. Свод правил. Тепловые сети. Актуализированная редакция СНиП 41-02-2003 (утв. Приказом Минрегиона России от 30.06.2012 N 280);
- СП 104.13330.2016. Свод правил. Инженерная защита территории от затопления и подтопления. Актуализированная редакция СНиП 2.06.15-85 (утв. Приказом Минстроя России от 16.12.2016 N 964/пр);
- СП 47.13330.2012 «Свод правил. Инженерные изыскания для строительства. Основные положения. Актуализированная редакция СНиП 11-02-96» (утв. Приказом Госстроя России от 10.12.2012 г. № 83/ГС);
- СП 131.13330.2012 Строительная климатология. Актуализированная версия СНиП 23-01-99* (утв. Приказом Минрегиона России от 30.06.2012 г. № 275);
- СП 118.13330.2012. Свод правил. Общественные здания и сооружения. Актуализированная редакция СНиП 31-06-2009" (утв. Приказом Минрегиона России от 29.12.2011 N 635/10);
- СП 62.13330.2011. Свод правил. Газораспределительные системы. Актуализированная редакция СНиП 42-01-2002" (утв. Приказом Минрегиона РФ от 27.12.2010 N 780);
- Правила охраны газораспределительных сетей (утв. Постановлением

Согласовано

Взам. Инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

2019-01-ПП.ПЗ

Лист

3

Изм. Кол.уч Лист Недок Подп. Дата

Правительства РФ от 20.11.2000 г. № 878);

- СП 31.13330.2012. «Свод правил. Водоснабжение. Наружные сети и сооружения. Актуализированная редакция СНиП 2.04.02-84*» (утв. Приказом Минрегиона России от 29.12.2011 г. № 635/14);
- СП 32.13330.2012. «Свод правил. Канализация. Наружные сети и сооружения. Актуализированная редакция СНиП 2.04.03-85*» (утв. Приказом Минрегиона России от 29.12.2011 г. № 635/11);
- СП 34.13330.2012 «Свод правил. Автомобильные дороги. Актуализированная редакция СНиП 2.05.02-85*» (утв. Приказом Минрегиона России от 30.06.2012 г. № 266);
- Межгосударственный стандарт. ГОСТ 2.105-95. «Единая система конструкторской документации. Общие требования к текстовым документам», введен Постановлением Госстандарта России от 08.08.1995 г. № 426 (в ред. Изменения № 1, введенного в действие Приказом Ростехрегулирования от 22.06.2006 г. № 117-ст.);
- Федеральный закон «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности» от 22.07.2008 г. № 123-ФЗ (ред. от 29.07.2017 г.);
- «Инструкция о порядке разработки, согласования, экспертизы и утверждения градостроительной документации», утвержденная постановлением Госстроя от 29.10.2002 г. № 150;
- «СП 20.13330.2011. Свод правил. Нагрузки и воздействия. Актуализированная редакция СНиП 2.01.07-85*» (утв. Приказом Минрегиона РФ от 27.12.2010 г. № 787);
- СП 18.13330.2011. Свод правил. Генеральные планы промышленных предприятий. Актуализированная редакция СНиП II-89-80* (утв. Приказом Минрегиона РФ от 27.12.2010 N 790) (ред. от 30.09.2016).

Согласовано

Взам. Инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

Изм.	Кол.уч	Лист	Недок	Подп.	Дата

2019-01-ПП.ПЗ

Лист

4

2. АНАЛИЗ СОВРЕМЕННОГО СОСТОЯНИЯ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ

2.1. ХАРАКТЕРИСТИКА ПРИРОДНЫХ УСЛОВИЙ

2.1.1. Климатические условия

По климатическому районированию для строительства относится к району III Б.

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 для 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.

Среднегодовая температура + 11,9°C; максимальная +38°C; минимальная - 20°C. По количеству осадков район относится к зоне III-B - провинция недостаточного увлажнения. Район по весу снегового покрова -I; по толщине стенки гололеда -IV; по ветровой нагрузке -IV.

Количество осадков зимой составляет 45 мм-57 мм в среднем за месяц. Нередки сильные оттепели. После оттепелей наступает резкое похолодание. Переход средних суточных температур воздуха к положительным значениям наблюдается в среднем 23 февраля.

Количество осадков весной составляет 35 мм- 42 мм в среднем за месяц. Летом направление ветров преимущественно западное и северо-западное. Притекающий атлантический воздух прогревается и дополнительно увлажняется. Летом происходит значительное увеличение интенсивности осадков. Осадков выпадает 41 мм- 49 мм в среднем за месяц.

Осенью преобладают ветры с восточной составляющей. Осень, в общем, теплее весны. Характерны для осени периоды тихой, ясной и теплой погоды – «Возвраты тепла», наступающие, когда погоду определяет западная окраина устойчивого антициклона.

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

						2019-01-ПП.ПЗ	Лист 5
Изм.	Кол.уч	Лист	Недок	Подп.	Дата		

Переход средней суточной температуры воздуха к отрицательным значениям наблюдается лишь в начале января. Снежный покров устанавливается в конце декабря.

Количество осадков осенью составляет 41 мм – 56 мм в среднем за месяц.

2.1.2 Геологическое строение.

В геологическом отношении Таманский полуостров занимает, особое положение и выделяется в отдельный район.

В геологическом строении рассматриваемая территория располагается на берегу Старотитаровского лимана. В её формировании принимали участие аллювиальные отложения вод Кубани, морские и лиманные отложения. Образование происходило в сложных тектонических условиях, что привело к накоплению осадков различного генезиса и состава. В период трансгрессии моря здесь отлагались морские осадки, а в эпоху регрессии происходило реуглубление ложа и размыв осадков. Современные лиманные отложения занимают узкие пляжи вдоль побережья лимана. Эти отложения состоят из темно-серых иловатых осадков с тонкими прослойками мелкозернистого песка.

2.1.3. Гидрогеологические и техногенные условия

На основании анализа материалов прошлых лет установлено, что подземные воды были вскрыты скважинами на глубинах от 0,2 до 5,3 м от поверхности земли. По техническому составу подземные воды хлоридно-сульфатные с минерализацией 4,13 – 16,99 г/л.

Подземные воды приурочены к рыхлым четвертичным отложениям. Питание подземных вод, в целом, происходит за счет инфильтрации в грунты атмосферных осадков.

Подземные воды обладают агрессивностью к бетонам на рядовых портландцементных и не агрессивны к сульфатостойким цементам.

Помимо высокого уровня подземных вод на территории станицы развит ряд экзогенных процессов, осложняющих инженерно-геологические условия территории.

2.1.4. Инженерно-геологическое районирование

На карте инженерно-геологического районирования по геоморфологическим условиям и рельефу выделены IV инженерно-геологических района:

I район – склоны холмисто-грядовые

II район – эрозионно-абразионные склоны

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

						2019-01-ПП.ПЗ	Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	Недок	Подп.	Дата		6

III район - балки

Подрайоны выделены по стратиграфо-генетическому комплексу отложений (грунтовым условиям) на 3 подрайона:

1 – балочные отложения

2 – вулканическая брекчия

3 – суглинок просадочный

Участки, выделенные по уровню подземных вод:

а – уровень грунтовых вод – 0,0-2,0м

б – уровень грунтовых вод – 2,0-5,0м

в – уровень грунтовых вод - >5,0м.

Инженерно-геологические условия соответствуют второй категории сложности.

2.1.5. Почвы, растительность и животный мир

Почвенно-растительный слой развит практически повсеместно и, в основном, представлен суглинком гумусированным твердой консистенции с корнями растений и ходами землероев. Мощность варьирует от 0,3 м до 1,2 м.

Развитие растительности зависит от климатических условий территории, геоботанической зоны, рельефа, почв и т.п. Видовой состав и размеры популяций животного мира тесно связаны с характером растительности на рассматриваемой территории, кормовой базой, состоянием водотоков и водоемов, рельефом местности.

Строительство и эксплуатация объектов всегда приводит к нарушению условий развития растительного и животного мира, вырубке лесов и кустарников, деградации болот, изменению гидрологического режима водных объектов, ухудшению путей миграции животных, уменьшению размеров популяций, а то и просто вымиранию отдельных видов животных.

Особенности растительного и животного мира территории станицы 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.).

Согласовано

Взам. Инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

2019-01-ПП.ПЗ

Лист

7

Изм. Кол.уч Лист Недок Подп. Дата

Основными чертами специфичности растительного покрова территории станицы 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 ограниченном освещении в лесопарках, скверах, а также сообществами искусственных древесных насаждений.

Освоение территории станицы наложило свой отпечаток на видовой состав млекопитающих этого района. Синантропизация животного мира выражена в том, что на территории станицы обычно, а в отдельные годы в большем своём числе здесь преобладают такие виды как домовая мышь, обыкновенная полёвка, серая крыса. На окраинах можно встретить зайца-русака, реже лисицу. Нередко выявляются особи ушастых ежей.

Орнитофауна в основном представлена представителями окультуренных ландшафтов (районов с обширными пространствами возделанной почвы, искусственными насаждениями, населёнными пунктами и т.п.).

Авиафауна культурной полосы состоит из весьма разнообразных элементов, часть которых является общей с лесной, часть - со степной полосой. На территории станицы отмечено присутствие таких особей как: ворона, галка, голуби (в т.ч. кольчатая и обыкновенные горлицы), воробьеобразные (воробьи, трясогузки, дрозды, жаворонки), деревенская и городская ласточки. Все они связаны с поселениями человека. Близость акватории Чёрного моря предрасполагает к присутствию чаек, крачек, большого баклана.

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

2.2. ИСТОРИКО-КУЛЬТУРНОЕ НАСЛЕДИЕ

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

На территории Старотитаровского сельского поселения Темрюкского района в соответствии с разделом «Охрана историко-культурного наследия» выполненным

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

						2019-01-ПП.ПЗ	Лист 8
Изм.	Кол.уч	Лист	Недок	Подп.	Дата		

ОАО «Наследие Кубани» в 2010 году и обновленным в 2015 году, расположено 87 памятников археологии: курганных групп, отдельно стоящих курганов, городищ, поселений, а также 11 объектов культурного наследия (архитектура, история, монументальное искусство), которые включены в государственный список памятников истории и культуры и охраняются государством согласно действующему законодательству.

Таблица №1

Объекты культурного наследия, стоящие на государственной охране

№ пп	Наименование объекта	Местонахождение объекта	Номер по гос. списку	Док. о пост. на гос. охрану	Катег. ист.-культ. знач.	Вид пам.	Охр. зона, м	Примечание
1	Широчинский пост, XVIII в.	ст-ца Старотитаровская, 6 км к юго-востоку от станицы, на берегу Кизилташского залива	3532	540	Р	И		
2	Обелиск участникам гражданской войны, погибшим за власть Советов, 1946 г.	ст-ца Старотитаровская, ул. Ленина, парк	3533	63	Р	И		
3	Памятный знак советским воинам, морякам и мирным жителям, расстрелянным фашистскими захватчиками, 1973 г.	ст-ца Старотитаровская, юго-западная окраина. У автотрассы Крымск – Порт Кавказ	3534	63	Р	И		
4	Обелиск советским воинам, погибшим в годы Великой Отечественной войны, 1954 г.	ст-ца Старотитаровская, ул. Ленина, парк	3535	63	Р	И		
5	Братская могила советских воинов, погибших в боях с фашистскими захватчиками, 1943 г. и мирных жителей, расстрелянных фашистскими захватчиками, 1942—1943 годы, перезахоронение 1954 г.	ст-ца Старотитаровская, кладбище	3536	63	Р	И		
6	Памятник в честь воинов, погибших при освобождении станицы Старотитаровской	ст-ца Старотитаровская, ул. Ленина, парк	3537	63 1872-КЗ	Р	И		
7	Могила летчика, погибшего в бою с фашистскими захватчиками, 1943 г.	ст-ца Старотитаровская, 2 км юго-восточнее трассы Крымск – Порт Кавказ	3538	63 1872-КЗ	Р	И		
8	Бюст Героя Советского Союза В.И. Головченко, 1978 г., скульптор М.О. Коломойцев,	ст-ца Старотитаровская, парк у здания администрации, пер. Красноармейский, 9	3574	540	Р	МИ		

Согласовано

Взам. Инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

2019-01-ПП.ПЗ

Лист

9

Изм. Кол.уч Лист Недок Подп. Дата

№ пп	Наименование объекта	Местонахождение объекта	Номер по гос. списку	Док. о пост. на гос. охрану	Катег. ист.-культ. знач.	Вид пам.	Охр. зона, м	Примечание
	архитектор Е.Г. Лашук							
9	Бюст В.И. Ленина, 1967 г.	ст-ца Старотитаровская, ул. Заводская, у административного здания винзавода	3575	63	Р	МИ		
10	Памятник В.И. Ленину, 1947 г.	ст-ца Старотитаровская, ул. Ленина, парк	3576	63	Р	МИ		
11	Братская могила советских воинов, погибших в боях с фашистскими захватчиками, 1942-1943 годы	Старотитаровское сельское поселение, у подножия горы Дубовый рынок, у станции первого подъема Таманского водовода	3549	63 1872-КЗ	Р	И		

- И** - Памятник истории
МИ - Памятник монументального искусства
Р - Памятник региональной категории охраны
63 - Решение Краснодарского крайисполкома от 29.01.1975
540 - Решение Краснодарского крайисполкома от 31.08.1981

На территории проекта планировки и прилегающих землях, памятников не выявлено.

2.3. СУЩЕСТВУЮЩАЯ ТЕРРИТОРИАЛЬНО-ПЛАНИРОВОЧНАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ ТЕРРИТОРИИ В ГРАНИЦАХ СТАНИЦЫ СТАРОТИТАРОВСКОЙ

Сложившаяся планировочная структура Старотитаровского сельского поселения представляет собой один населенный пункт - ст.Старотитаровская, автомобильные и железная дороги.

Кроме населенного пункта, часть территории в границах муниципального образования занимают земли сельскохозяйственного назначения, промышленности, водной поверхности лиманов – Ахтанизовского, Старотитаровского и Кизилташского.

Функциональное зонирование Старотитаровского сельского поселения:

- поддерживает планировочную структуру, максимально отвечающую нуждам развития поселения и охраны окружающей среды;
- предусматривает значительное территориальное развитие производственной 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;

2019-01-ПП.ПЗ

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

В ст. Старотитаровской определены следующие функциональные зоны:

- жилая зона;
- общественно-деловая зона;
- зона рекреационного назначения;
- зона производственно-коммунального назначения;
- зона инженерной и транспортной инфраструктур;
- зона специального назначения;
- зона особо охраняемых территорий;
- зона сельскохозяйственного использования.

2.3.1. Жилая зона

Жилая зона представлена территориями существующей застройки различного вида и этажности (усадебного типа, многоквартирной), а также новыми территориями, предназначенными для размещения проектируемого жилищного фонда.

2.3.2. Общественно-деловая зона

Общестаничный центр сформирован на базе исторически сложившегося центра станицы. Он характеризуется многофункциональным использованием территории и подразделяется на несколько подзон. Здесь предусматривается реконструкция существующих зданий и сооружений и строительство новых объектов культурно-бытового обслуживания.

Для обслуживания жителей проектируемых районов предусматриваются общественные центры, в которых сосредоточены здания общественных организаций, торгово-бытового, культурно-оздоровительного и развлекательного назначения.

В общественно-деловой зоне формируется система взаимосвязанных общественных пространств (главные улицы, площади, набережные, пешеходные зоны).

2.3.2.1. Размещение учреждений и предприятий обслуживания

В станице Старотитаровской имеется сеть предприятий и учреждений культурно-бытового назначения, которые обслуживают население как станицы, так и небольших поселков.

Совершенствование системы культурно-бытового обслуживания населения является важнейшей составляющей частью социального развития населенного пункта. Процесс развития системы культурно-бытового обслуживания будет

Согласовано

Взам. Инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

Изм.	Кол.уч	Лист	Недок	Подп.	Дата

2019-01-ПП.ПЗ

Лист

11

сопровождаться изменениями как качественного порядка – повышение уровня обслуживания, появления новых видов услуг (интернет-клуб, видеотека, специализированные спортклубы), так и количественного порядка – увеличение количества рабочих мест в сфере обслуживания. Основная цель развития системы культурно-бытового обслуживания остается прежней – создание полноценных условий труда, быта и отдыха жителей населенного пункта, достижение, как минимум, нормативного уровня обеспеченности всеми видами обслуживания при минимальных затратах времени.

Имеющаяся сеть учреждений соцкультбыта в станице не полностью обеспечивает потребности населения.

В основном, существующая сеть учреждений и предприятий обслуживания сохраняется на перспективу, некоторые объекты подлежат реконструкции и модернизации.

Административная зона представлена зданием администрации муниципального образования Старотитаровское сельское поселение, административным зданием агрофирмы «Госхоз», административным зданием агрофирмы ООО «Кубань». Административное здание для размещения общественных организаций и центр по работе с молодежью проектом предлагается разместить в реконструируемом здании бывшей мельницы.

Торгово-бытовая зона в основном сформировалась на двух территориях общестаничного центра вдоль улицы Ленина. В составе торговой зоны на пересечении с пер. Красноармейским - магазины повседневного спроса и специализированные, а также рынки. В составе центра бытового обслуживания на пересечении с пер. Школьным – дом быта, фотоателье, автошкола. Генеральным планом предусматривается строительство многофункциональных торговых комплексов с предприятиями бытового обслуживания и рынками в проектируемых общественных центрах новых жилых районов.

Учреждения культуры представлены Домом культуры со зрительным залом на 450 мест; недействующими в настоящее время сельским клубом и летним кинотеатром; библиотеками; краеведческим музеем; историко-этнографическим центром п. «Дубовый рынок». Проектируемые досугово-развлекательные центры генеральным планом предлагается разместить в новых жилых районах.

2.3.3. Производственная зона

Производственная зона предназначена для размещения производственных, складских, коммунальных объектов, направленных на обеспечение повседневной потребности жизнедеятельности поселения.

Согласовано

Взам. Инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

Изм.	Кол.уч	Лист	Недок	Подп.	Дата

2019-01-ПП.ПЗ

Лист

12

Типы производственных зон устанавливаются в зависимости от предусматриваемых видов использования, ограничений на использование территорий и характера застройки каждой конкретной зоны.

На территориях производственных зон разрешенным видом использования является размещение промышленных предприятий, коммунально-складских объектов, объектов транспортной инфраструктуры, санитарно-защитных зон.

Все существующие промышленные и коммунально-складские территории, а так же предусмотренные генеральным планом, имеют связь с внешними автодорогами или с железнодорожной магистралью.

На территории станицы расположены крупные предприятия:

Таманский групповой водопровод;

Старотитаровский хлебозавод;

ООО «Кубань- вино»;

ООО «Транс Магистраль», Кирпичный завод и ещё ряд мелких предприятий.

Наиболее значимое мероприятие для населения станицы – это газификация станицы. Газ «пришёл» в станицу Старотитаровскую 23 декабря 2000 года. Построена 1-я и 2 –я очередь газопроводов высокого давления общей протяжённостью 5200 метров.

2.3.4. Зоны инженерной и транспортной инфраструктур

Типы зон инженерной и транспортной инфраструктур устанавливаются в зависимости от вида и параметров размещаемых сооружений и коммуникаций, а также ограничений на использование соответствующих территорий с учетом обеспечения мер по предотвращению вредного воздействия их на среду жизнедеятельности.

Зона подразделяется на подзоны:

Зона автомагистралей.

Внешними автодорогами являются: автомобильная дорога федерального значения А-290 Новороссийск – Керченский пролив (на Симферополь), автодорога регионального или межмуниципального значения пос. Стрелка – ст-ца Старотитаровская – п. Прогресс, III технической категории.

Внесены изменения в генеральный план Старотитаровского сельского поселения Темрюкского района в части размещения объектов местного значения на основе принятых решений по размещению объектов регионального и федерального значения:

1. Отображено местоположения линейных объектов федерального значения, а именно:

Изм.	Кол.уч	Лист	Недок	Подп.	Дата	2019-01-ПП.ПЗ	Лист
							13

- проектируемой автомобильной дороги федерального значения (общего пользования) к мостовому переходу через Керченский пролив Краснодарский край - Крым.

Проектируемая автодорога протрассирована в основном по сельскохозяйственным территориям. Начало трассы организовано отмыканием от автодороги А-290, в северо-западной части поселения на границе с землями Сенного сельского поселения.

Проектируемая автомобильная дорога станет важным элементом транспортной структуры Российской Федерации, связывающей юг России с Республикой Крым. По данным подсчета интенсивности движения автодорога будет соответствовать I технической категории, поэтому на пересечениях предусматривается строительство двухуровневых транспортных развязок.

2. В границах Старотитаровского сельского поселения обозначены проектируемые транспортные развязки в двух уровнях:

- на пересечении автомобильной дорогой федерального значения А-290 Новороссийск – Керченский пролив (на Симферополь) и проектируемой автомобильной дороги федерального значения к мостовому переходу через Керченский пролив, в северо-западной части поселения на границе с землями Сенного сельского поселения;

- на пересечении железной дороги, автомобильной дорогой федерального значения А-290 Новороссийск – Керченский пролив (на Симферополь) и проектируемой автомобильной дороги на Вышестеблиевскую, в юго-западной части поселения.

Зона железной дороги.

Разрешенные виды использования: предприятия, учреждения и организации железнодорожного транспорта, расположенные на предоставленных им земельных участках, для осуществления возложенных на них специальных задач по эксплуатации, содержанию, строительству, реконструкции, ремонту, развитию наземных и подземных зданий, строений, сооружений, трубопроводов, устройств и других объектов железнодорожного транспорта.

К зоне железной дороги относятся: полоса отвода железной дороги в существующих границах, которая имеет жесткие регламенты по использованию, предприятия железной дороги и железнодорожный вокзал.

На перспективу предусматривается реконструкция и расширение железнодорожного вокзала, благоустройство привокзальной площади.

Кроме того, предлагается создание пешеходных путепроводов под железнодорожными путями для связи территории станции с проектируемыми объектами: южной производственной зоной и кладбищем.

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

						2019-01-ПП.ПЗ	Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	Недок	Подп.	Дата		14

Зона инженерной инфраструктуры.

Зона инженерной инфраструктуры представлена структурой существующих и проектируемых инженерных сетей и сооружений:

- водоснабжения (водозаборные сооружения, водопроводные сети, водопроводы, охранные зоны I, II, III пояса);
- канализации (существующие и проектируемые очистные сооружения, сети канализации);
- газоснабжения (газопроводы высокого, среднего и низкого давления, ГРС, ГРП);
- электроснабжения (коридоры воздушных линий электропередач 10, 35, 110 кВ, ПС, РП, ТП);
- теплоснабжения (котельные, теплосети);
- транзитных инженерных коммуникаций, их коридоров (кабели связи).

Развитие инженерного обеспечения на территориях поселения и населенного пункта планируется путем реконструкции и капитального ремонта существующих систем в сочетании с созданием современной сети инженерных коммуникаций и головных сооружений в проектируемых районах станицы.

Улично-дорожная сеть

В общем комплексе градостроительных работ большое значение имеют вопросы организации транспортного движения. Вопросы реконструкции улично-дорожной сети неотделимы от общей программы перспективного развития станицы Старотитаровской.

Генпланом предполагается развитие улично-дорожной сети станицы, основанное на сохранении существующей сетки улиц, с учетом резко возрастающей автомобилизации.

Улично-дорожная сеть в станице сложилась в виде непрерывной системы, но зачастую без дифференциации улиц по их значению, без учета интенсивности транспортного, велосипедного и пешеходного движения, территориально-планировочной организации и характера застройки.

Основными центрами транспортного тяготения являются места приложения труда – производственные зоны, а также общественные центры с развитой социальной инфраструктурой.

Проектируемая транспортная схема станицы является органичным развитием сложившейся транспортной структуры и заключается в увеличении её пропускной способности, организации безопасности движения, создании новых магистралей в перспективных жилых районах.

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

Изм.	Кол.уч	Лист	Недок	Подп.	Дата

В составе улично-дорожной сети выделены улицы и дороги следующих категорий:

- поселковые дороги, по которым осуществляется связь населенного пункта с внешними дорогами общей сети. К этой категории относятся:

пер. Красноармейский,

пер. Ильича,

пер. Новый,

ул. Головатого,

ул. Ленина,

ул. Широкая,

ул. Ростовская,

ул. Залиманная,

ул. Победы,

а также ряд улиц без названия в новых районах;

- главные улицы, обеспечивающие связь жилых территорий с общественными центрами:

ул. Верхняя,

ул. Носова,

ул. Титова,

ул. Железнодорожная,

ул. Гоголя,

пер. Крылова,

пер. Рабочий,

ул. Южная,

пер. Пугачева,

пер. Лермонтова,

пер. Казачий,

а также ряд улиц без названия в новых районах;

- улицы в жилой застройке:

- основные, осуществляющие транспортную (без пропуска грузового и общественного транспорта) и пешеходную связь внутри жилых территорий и с главными улицами,
- второстепенные, обеспечивающие связь между основными жилыми улицами;

- пешеходные улицы, необходимые для связи с местами приложения труда, учреждениями и предприятиями обслуживания, в том числе, в пределах общественных центров;

- производственные дороги, по которым обеспечивается транспортная связь в пределах производственных зон, а также выходы на поселковые и внешние дороги.

Согласовано		

Взам. Инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

Изм.	Кол.уч	Лист	Недок	Подп.	Дата

2019-01-ПП.ПЗ

Лист

16

Дороги и улицы в новых проектируемых жилых районах обозначены условно, без названий.

Ширина дорог и улиц продиктована, в основном, сложившейся застройкой, что и определило ширину в красных линиях 15,0 - 40,0, ширину проезжей части 3,5; 7,0 – 12,0 м.

Основной проблемой в аспекте решения транспортно-пешеходной схемы является чрезвычайно малая ширина существующих улиц в пределах красных линий.

2.3.5. Зона рекреационного назначения

Зона рекреационного назначения представляет собой участки территории, предназначенные для организации массового отдыха населения, туризма, занятий физической культурой и спортом, а также для улучшения экологической обстановки поселения и включает парки, сады, лесопарки, пляжи, водоёмы и иные объекты, используемые в рекреационных целях и формирующие систему открытых пространств сельского поселения.

В настоящее время зона рекреационного назначения представлена тремя подзонами:

- зона открытых пространств;
- зона природных ландшафтов;
- зона отдыха.

Зона открытых пространств.

Зона охватывает станичные парки, скверы, бульвары, прибрежные территории лиманов, используемые населением для отдыха.

Зона природных ландшафтов.

Назначение: зона охватывает рощи, лесопарки, природные заповедники. Цель организации зоны состоит в сохранении ценных природных особенностей и ландшафтов, одновременно стимулируя создание условий для отдыха населения при условии, что планируемые мероприятия будут осуществляться с минимальным воздействием на уязвимые элементы окружающей среды.

Зона отдыха

В станице Старотитаровской, помимо парков и скверов в жилых районах, зона отдыха организуется на прибрежных территориях Старотитаровского лимана.

В центральной части станицы в непосредственной близости к жилым кварталам предусматривается размещение зоны отдыха в комплексе со стадионом, аквапарком, аттракционами, летней эстрадой, лодочной станцией, пляжем.

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

						2019-01-ПП.ПЗ	Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	Недок	Подп.	Дата		17

В северо-восточной части станицы на берегу лимана зарезервирована территория для организации зоны отдыха с пляжным комплексом, набережной, лодочной станцией, пирсом, водоспасательной станцией. Отработанные карьеры кирпичного завода на перспективу планируется рекультивировать, то есть восстановить территорию для дальнейшего использования под зону отдыха.

Зона рекреационного назначения выполняет важные функции в организации среды обитания человека, такие как:

- эстетическое и экологическое равновесие окружающей среды;
- формирование архитектурно-рекреационных ансамблей, парков, скверов бульваров и др.;
- формирование зеленой зоны станицы с выделением лесопарковой части с целью развития природного комплекса.

2.3.5.1. Озеленение

Территория станицы Старотитаровской представляет собой благоприятную по климатическим условиям зону для произрастания многих видов растений.

Климат территории станицы умеренно-континентальный с короткой зимой и засушливым жарким летом. Среднегодовое количество осадков колеблется в интервале 416-500мм.

Вегетационный период растений достаточно продолжительный и составляет 196 дней.

В настоящее время зелёные насаждения общего пользования станицы представлены:

- центральным парком при многофункциональном общественном центре по ул. Ленина,
- сквером при доме культуры по ул. Ленина и пер. Ильича,
- сквером по ул. Заводской в районе привокзальной площади,
- озеленением территорий общественных зданий.

Зеленый фонд станицы состоит также из плодово-ягодных садов на приусадебных участках индивидуальной застройки, озеленения улиц, дорог и лесополос, прибрежной растительности балок.

Исходя из нормативов озеленения – 12м² на 1человека, зеленых насаждений общего пользования в станице недостаточно.

2.3.6. Зоны специального назначения

В состав зон специального назначения могут включаться зоны, занятые кладбищами, объектами размещения отходов потребления и иными объектами,

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

Изм.	Кол.уч	Лист	Недок	Подп.	Дата

размещение которых может быть обеспечено только путем выделения указанных зон и недопустимо в других территориальных зонах.

Поселением запланировано закрытие действующего кладбища, расположенного в северной части станицы без нормативного санитарного разрыва до жилой застройки, с организацией 50-метровой санитарно-защитной зоны до жилой и общественно-деловой зоны. Территория для нового кладбища предусмотрена к северу от станицы с организацией санитарно-защитной зоны размером не менее 500 м от границ кладбища до существующей и проектируемой жилой и общественно-деловой застройки.

В настоящее время вывоз мусора производится на существующую неусовершенствованную свалку твердых бытовых отходов, расположенную северо-западнее станицы. Нормативная санитарно-защитная зона до жилой застройки не выдержана.

2.3.7. Зона сельскохозяйственного назначения

Большую часть территории Старотитаровского сельского поселения за границами станицы Старотитаровской занимают земли сельскохозяйственного назначения.

Генеральным планом в проектную границу населенного пункта включены земли сельскохозяйственного назначения, прилегающие к территории станицы с севера, северо-запада, северо-востока и юго-востока.

Изменение целевого использования земель, включенных в границу населенного пункта, будет производиться постепенно, по мере необходимости освоения, в порядке, предусмотренном действующим законодательством. Территории зон сельскохозяйственного использования могут использоваться в целях ведения сельского хозяйства до момента изменения вида их использования и перевода в другие категории, в соответствии с функциональным зонированием, намеченным генеральным планом.

2.3.8. Зоны 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), водоохранные зоны, зоны санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения, зоны охраняемых природных территорий, иные зоны, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Согласовано

Взам. Инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

Изм.	Кол.уч	Лист	Недок	Подп.	Дата

2019-01-ПП.ПЗ

Лист

19

Санитарно-защитные зоны.

Санитарно-защитная зона (СЗЗ) - специальная территория с особым режимом использования, которая устанавливается вокруг объектов и производств, являющихся источниками воздействия на среду обитания и здоровье человека, размер которой обеспечивает уменьшение воздействия загрязнения на атмосферный воздух (химического, биологического, физического) до значений, установленных гигиеническими нормативами, а для предприятий I и II класса опасности - как до значений, установленных гигиеническими нормативами, так и до величин приемлемого риска для здоровья населения.

По своему функциональному назначению санитарно-защитная зона является защитным барьером, обеспечивающим уровень безопасности населения при эксплуатации объекта в штатном режиме.

Санитарно-защитная зона промышленных производств и объектов разрабатывается последовательно: расчетная (предварительная) санитарно-защитная зона, выполненная на основании проекта с расчетами рассеивания загрязнения атмосферного воздуха и физического воздействия на атмосферный воздух (шум, вибрация, ЭМП и др.); установленная (окончательная) - на основании результатов натурных наблюдений и измерений для подтверждения расчетных параметров.

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

На территории Старотитаровского сельского поселения Темрюкского района в соответствии с разделом «Охрана историко-культурного наследия» выполненным ОАО «Наследие Кубани» в 2010 году и обновленным в 2015 году, расположено 87 памятников археологии: курганных групп, отдельно стоящих курганов, городищ, поселений, а также 11 объектов культурного наследия (архитектура, история, монументальное искусство), которые включены в государственный список памятников истории и культуры и охраняются государством согласно действующему законодательству.

Согласовано

Взам. Инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

Изм.	Кол.уч	Лист	Недок	Подп.	Дата

2019-01-ПП.ПЗ

Лист

20

3. ХАРАКТЕРИСТИКА ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ

3.1. ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ТЕРРИТОРИИ

Границами проекта планировки и проекта межевания рассматриваемой территории в станице Старотитаровской являются с севера автодорога с асфальтовым покрытием, с востока земельный участок с кадастровым номером 23:30:0901000:17 и земельный участок с кадастровым номером 23:30:0901000:10020, с юга прибрежная защитная полоса Старотитаровского лимана, с запада граница станицы Старотитаровской.

Территория планировки располагается за пределами границы станицы Старотитаровской.

Площадь территории в указанных границах составляет 6,5 га., в том числе:

- существующая территория кирпичного завода – 4,2956 га.;
- территория для уточнения границ предприятия и увеличения площади завода – 2,20 га.

3.2 ЦЕЛЬ РАЗРАБОТКИ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ И ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ

Проект планировки и проект межевания разработан в целях обеспечения устойчивого развития территорий, выделения элементов планировочной структуры (кварталов, микрорайонов, иных элементов), установления и уточнения границ земельных участков, на которых расположены объекты капитального строительства, границ земельных участков, предназначенных для строительства и размещения промышленных объектов.

3.3 ВИДЫ ЗОН РАЗМЕЩЕНИЯ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Территория дифференцирована на следующие зоны размещения объектов в соответствии с генпланом станицы:

- Территория существующей производственной зоны (существующая территория кирпичного завода);
- Территория проектируемой производственной зоны (территория для уточнения границ предприятия и увеличения производственной площади);

Согласовано

Взам. Инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

Изм.	Кол.уч	Лист	Недок	Подп.	Дата

2019-01-ПП.ПЗ

Лист

21

Территория дифференцирована на следующие зоны размещения объектов в соответствии с правилами землепользования и застройки станицы:

- **П-3. Зона предприятий, производств и объектов III класса опасности СЗЗ-300 м (существующая территория кирпичного завода);**
- **СХ-2. Зона объектов сельскохозяйственного назначения. (Сельскохозяйственные земли, располагаемые за территорией населенного пункта (территория для уточнения границ предприятия и увеличения производственной площади));**

3.4 ПАРАМЕТРЫ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ

3.4.1 Зона П-3 выделена для обеспечения правовых условий формирования предприятий, производств и объектов не выше III класса опасности согласно перечню СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03, с высокими уровнями шума и загрязнения. Сочетание различных видов разрешенного использования недвижимости в единой зоне возможно только при условии соблюдения нормативных санитарных требований.

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

Таблица №2

Код вида разрешенного использования	ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ	ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА	ПРЕДЕЛЬНЫЕ РАЗМЕРЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ПРЕДЕЛЬНЫЕ ПАРАМЕТРЫ
6.6	Строительная промышленность	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для производства: строительных материалов (кирпичей, пиломатериалов, цемента, крепежных материалов), бытового и строительного газо- водо и сантехнического оборудования, лифтов и подъемников, столярной продукции, сборных домов или их частей и тому подобной продукции	<ul style="list-style-type: none"> - минимальная/максимальная площадь земельного участка– 5000/250000 кв. м; -минимальные отступы от границы земельного участка- 5 м; от красных линий улиц и проездов 5 м; - максимальный процент застройки в границах земельного участка 70%. - максимальное количество надземных этажей – 2 этажа; - максимальная высота объектов капитального строительства от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа (или конька кровли) - не более 15 м;

Согласовано

Взам. Инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

2019-01-ПП.ПЗ

Лист

22

Изм. Кол.уч Лист Недок Подп. Дата

- минимальный процент озеленения - 15% от общей площади земельного участка

Площадь территории в указанных границах составляет 4,2956 га.

3.4.2 СХ-2. Зона объектов сельскохозяйственного назначения.

Зона предназначенная для размещения и развития объектов агропромышленного комплекса, в соответствии с требованиями Сан-ПиН 2.2.1/2.1.1. 1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов.».

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

Таблица №3

Код вида разрешенного использования	ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ	ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА	ПРЕДЕЛЬНЫЕ РАЗМЕРЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ПРЕДЕЛЬНЫЕ ПАРАМЕТРЫ
6.1	Недропользование	Осуществление геологических изысканий; добыча недр открытым (карьеры, отвалы) и закрытым (шахты, скважины) способами; размещение объектов капитального строительства, в том числе подземных, в целях добычи недр; размещение объектов капитального строительства, необходимых для подготовки сырья к транспортировке и (или) промышленной переработке; размещение объектов капитального строительства, предназначенных для проживания в них сотрудников, осуществляющих обслуживание зданий и сооружений, необходимых для целей недропользования, если добыча недр происходит на межселенной территории	- минимальная/максимальная площадь земельного участка – 3000/250000 кв. м; - минимальные отступы от границы земельного участка – 5 м; от красных линий улиц и проездов 5 м; - максимальный процент застройки в границах земельного участка – 70% . - максимальное количество надземных этажей – 2 этажа; - максимальная высота объектов капитального строительства от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа (или конька кровли) – не более 15 м; - минимальный процент озеленения - 15% от общей площади земельного участка

Площадь территории в указанных границах составляет 2,20 га.

Прорабатываемая территория под зону П-3 и СХ-2 – 6,5 га. Территория проекта планировки является территорией существующего кирпичного завода и территорией,

Согласовано

Взам. Инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

2019-01-ПП.ПЗ

Лист

23

Изм. Кол.уч Лист Недок Подп. Дата

территорией для уточнения границ предприятия и увеличения производственной площади предприятия.

3.5 ПАРАМЕТРЫ РАЗВИТИЯ СИСТЕМЫ ТРАНСПОРТНОГО ОБСЛУЖИВАНИЯ

Для обеспечения связи присоединяемой территории с существующей территорией кирпичного завода проектом предусматривается увязка существующих внутризаводских проездов с проездами по присоединяемой территории. Рассматриваемая территория проекта планировки имеет существующую транспортную связь с дорогами станицы и представлена автодорогой с асфальтовым покрытием, располагаемой с северной стороны и являющейся северной границей проекта планировки.

3.6 ПАРАМЕТРЫ РАЗВИТИЯ СИСТЕМЫ ИНЖЕНЕРНОГО ОБЕСПЕЧЕНИЯ

3.6.1 Водоснабжение

Проектом планировки не рассматривается вопрос дополнительного водоснабжения территории. Водоснабжение рассматриваемой территории существующее. Развитие внутренних водопроводных сетей не планируется.

3.6.2 Водоотведение

Станица Старотитаровская не имеет централизованных очистных сооружений. На предприятии отсутствует производственная необходимость по очистке стоков, так как, вся вода, используемая в технологическом цикле производства кирпича, расходуется без остатка. Хозбытовые стоки собираются в надворном туалете и вывозятся на ближайшие очистные сооружения. Каких-либо производств на присоединяемом земельном участке, кроме осуществления складирования сырья не предусматривается.

3.6.3 Теплоснабжение

На территории предприятия для отопления административно бытовых помещений используется котёл, работающий на дровах. Отопления иных помещений, зданий и сооружений не требуется. Развития сетей теплоснабжения не предусматривается.

Согласовано

Взам. Инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

Изм.	Кол.уч	Лист	Недок	Подп.	Дата

2019-01-ПП.ПЗ

Лист

24

3.6.4 Электроснабжение

Электроснабжение территории проекта планировки существующее. Развития внутриплощадочных электросетей сетей не планируется.

3.6.5 Газоснабжение

Необходимость газоснабжения рассматриваемой территории определяется отдельным проектом планировки размещения линейного объекта при изъявлении желания его разработки собственниками размещаемых объектов.

4.ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ ПО ПРОЕКТУ

Баланс территории после уточнения границ и увеличения площади предприятия

Таблица №4

Территория	Ед. изм.	Кол-во	%
Территория в границах проектирования, в т.ч.	га	6,5	100
П-3 - Зона предприятий, производств и объектов III класса опасности СЗЗ-300 м	га	5,652	86,95
СХ-2.Зона объектов сельскохозяйственного назначения.	га	0,848	13,05
ИТОГО:		6,5	100

Согласовано

Взам. Инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

2019-01-ПП.ПЗ

Лист

25

Изм. Кол.уч Лист Недок Подп. Дата

**ПОЛОЖЕНИЕ
ОБ ОЧЕРЕДНОСТИ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ**

Так как развитие территории планируется осуществлять за счёт финансовых средств частных инвесторов, этапы планируемого развития территории следует определять на последующих стадиях проектирования.

Согласовано			

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

Изм.	Кол.уч	Лист	Недок	Подп.	Дата

2019-01-ПП.ПЗ

