

Муниципальное унитарное предприятие
муниципального образования Темрюкский район
«Архитектура и Градостроительство»

Член союза "Комплексное объединение проектировщиков",
СРО-П-133-01022010, г. Краснодар

Проектная группа

Заказчик: Сергеева Е.В.

**Проект планировки территории и проект межевания территории в кадастровом
квартале 23:30:0301001, расположенной по адресному ориентиру:
Краснодарский край, Темрюкский район, пос. Пересыпь, ул. Прохладная**

Том 4

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

Материалы по обоснованию
проекта межевания территории

Шифр объекта: 19-021

Директор МУП МО ТР «А и Г»

А.А. Мартынюк

г. Темрюк

2019 г.

Муниципальное унитарное предприятие
муниципального образования Темрюкский район
«Архитектура и Градостроительство»

Член союза "Комплексное объединение проектировщиков",
СРО-П-133-01022010, г. Краснодар

Проектная группа

Заказчик: Сергеева Е.В.

**Проект планировки территории и проект межевания территории в кадастровом
квартале 23:30:0301001, расположенной по адресному ориентиру:
Краснодарский край, Темрюкский район, пос. Пересыпь, ул. Прохладная**

Том 4.1

Материалы по обоснованию
проекта межевания территории




Пояснительная записка

г. Темрюк

2019 г.

Но- мер тома	Обозначение	Наименование	Примечание	


1	19-021- ПП	Проект планировки территории Основная (утверждаемая) часть проекта планировки территории	Бумажный носитель, электронная версия в программах Word, AutoCAD и в формате JPEG
2	19-021- ПП	Проект планировки территории Материалы по обоснованию проекта планировки территории	Бумажный носитель, электронная версия в программах Word, AutoCAD и в формате JPEG
3	19-021- ПМ	Проект межевания территории Основная (утверждаемая) часть проекта межевания территории	Бумажный носитель, электронная версия в программах Word, Excel, AutoCAD и в формате JPEG
4	19-021- ПМ	Проект межевания территории Материалы по обоснованию проекта межевания территории	Бумажный носитель, электронная версия в программах Word, Excel, AutoCAD и в формате JPEG

						19-021-СП			
Изм.	Кол.уч	Лист	№док	Подп.	Дата				
						Состав проекта	Стадия	Лист	Листов
ГАП		Лучшева			02.19		ПМ	1	1
Разраб.		Курочкина			02.19		МУП МО ТР «Архитектура и Градостроительство»		

Но- мер тома	Обозначение	Наименование	Примечание	

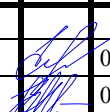

3.1	19-021- ПМ-ПЗ	Основная (утверждаемая) часть проекта межевания территории Пояснительная записка	Бумажный носитель, электронная версия в программах Word и Excel
3.2	19-021-ПМ	Основная (утверждаемая) часть проекта межевания территории Графические материалы	Бумажный носитель, электронная версия в программе AutoCAD и в формате JPEG

4.1	19-021-ПМ-ПЗ	Материалы по обоснованию проекта межевания территории Пояснительная записка	Бумажный носитель, электронная версия в программах Word и Excel
4.2	19-021- ПМ	Материалы по обоснованию проекта межевания территории Графические материалы.	Бумажный носитель, электронная версия в программе AutoCAD и в формате JPEG

						19-021-СП				
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата					
						Состав проекта межевания	Стадия	Лист	Листов	
ГАП		Лучшева			02.19		ПМ	2	1	
Разраб.		Курочкина			02.19		МУП МО ТР «Архитектура и Градостроительство»			

Обозначение	Наименование	стр
19-021-СП	Состав проекта	1
19-021-СП	Состав проекта межевания	2
19-021-С	Содержание тома 4.1	3
19-021-ПМ - ПЗ	Пояснительная записка Материалы по обоснованию проекта межевания	
	Введение	4
	1 Климатические условия	5
	2 Обоснование определения границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства	6
	2.1 Размещение проектируемой территории в структуре населенного пункта	6
	2.2 Анализ существующего использования территории	6
	2.3 Планировочные ограничения	7
	3 Перечень мероприятий по охране окружающей среды	7
	Материалы по обоснованию проекта межевания	
	- письмо управления государственной охраны объектов культурного наследия администрации Краснодарского края № 78-19-13158/18 от 05/12/2018	
19-021	Графические материалы Материалы по обоснованию проекта межевания	
ПМ-2	Схема границ территорий объектов культурного наследия. М 1:500	Лист 1
ПМ-3	Схема местоположения существующих объектов капитального строительства, совмещенная со схемой границ зон с особыми условиями использования территории. М 1:500	Лист 1

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

						19-021-ПМ-С		
Изм.	Кол.у	Лист	№док	Подп.	Дата			
ГАП		Лучшева			02.19			
Разраб.		Курочкина			02.19			
Содержание тома 4.1						Стадия	Лист	Листов
						ПМ	3	1
						МУП МО ТР «Архитектура и Градостроительство»		

Введение

Проект планировки территории и проект межевания территории в кадастровом квартале 23:30:0301001, расположенной по адресу: Краснодарский край, Темрюкский район, пос. Пересыпь, ул. Прохладная, разрабатывается в соответствии с положениями, установленными в генеральном плане Ахтанизовского сельского поселения Темрюкского района, утвержденный решением XXIII сессии Совета Ахтанизовского сельского поселения Темрюкского района II созыва от 20 апреля 2011 года № 110 (в редакции решения XLVIII сессии Совета муниципального образования Темрюкский район VI созыва от 21 июня 2018г. №474) и является его уточнением и развитием планировочной организации территориального компонента поселка – территории курортно-рекреационного назначения.

Подготовка проекта планировки осуществляется в целях выделения элементов планировочной структуры, установления параметров планируемого развития элементов планировочной структуры, зон планируемого размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения.

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

При разработке проекта учитывались основные положения ранее разработанной градостроительной и другой документации:

Взам. инв. №		Подпись и дата	19-021-ПМ-ПЗ							
Инв. № подл.							Пояснительная записка			

- схема территориального планирования муниципального образования Темрюкский район;

- Генеральный план Ахтанизовского сельского поселения Темрюкского района, утвержденный решением XXIII сессии Совета Ахтанизовского сельского поселения Темрюкского района II созыва от 20 апреля 2011 года № 110 (в редакции решения XLVIII сессии Совета муниципального образования Темрюкский район VI созыва от 21 июня 2018г. №474);

- Правила землепользования и застройки Ахтанизовского сельского поселения Темрюкского района, утвержденных решением XXIII сессии Совета Ахтанизовского сельского поселения Темрюкского района II созыва от 20 апреля 2011 года № 111 (в редакции решения LIV сессии Совета муниципального образования Темрюкский район VI созыва от 20 ноября 2018 г. №544).

Утвержденный проект планировки является основой для разработки проекта межевания территории, выноса в натуру (на местность) линий регулирования застройки, границ земельных участков, установления публичных сервитутов. На основе проекта планировки разрабатывается проектная документация на строительство отдельных объектов капитального строительства и градостроительных комплексов с проведением комплекса необходимых инженерно-геодезических и инженерно-геологических изысканий.

1. Климатические условия

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

Климат района умеренно-континентальный с определяющим влиянием Азовского моря.

Максимальная температура воздуха - плюс 36⁰С, минимальная - от минус 20⁰С до минус 29⁰С, среднемесячная – плюс 10,9⁰С.

По количеству осадков относиться к зоне III-Б,

Направление господствующих ветров - СВ.

Район по весу снегового покрова - I.

По толщине стенки гололеда- IV.

По ветровой нагрузке - IV.

Нормативная глубина промерзания грунтов -0,8м

Инженерно-геологические условия и рельеф

В геологическом строении принимают участие прибрежные отложения, представленные суглинками, супесями, песками и глинами.

Геологическое строение поселка определяется рельефообразующими факторами, генезисом.

Взам. инв. №	Подпись и дата	Инв. № подл.							Лист
			19-021-ПМ-ПЗ						5
Изм.	Колу	Лист	№док	Подп.	Дата				

В геологическом строении принимают участие делювиально-золотые четвертичные отложения.

Уровень грунтовых вод колеблется близко к дневной поверхности (поверхности моря).

Рельеф участка относительно ровный. Абсолютные отметки колеблются в пределах 2,40 – 1,56 м.

Сейсмичность

Фоновая сейсмичность 8 баллов.

2. Обоснование определения границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства

2.1. Размещение проектируемой территории в структуре населенного пункта

Планируемая территория расположена в пос. Пересыпь Темрюкского района Краснодарского края по ул. Прохладная, площадь формируемого участка – 779,0 кв.м.

Территория проектируемого земельного участка граничит с запада с земельным участком с кадастровым номером 23:30:0301001:96, с южной стороны с земельным участком с кадастровым номером 23:30:0301001:795, с восточной стороны с земельным участком с кадастровым номером 23:30:0301001:100, с севера - расположена щебеночная дорога, она же ул.Прохладная.

Схема размещения элемента планировочной структуры в границах Ахтанизовского сельского поселения отображена в графическом материале проекта планировки в томе 2.2 (чертеж - ПП-2).

2.2. Анализ существующего использования территории

Проектируемая территория расположена в кадастровом квартале 23:30:0301001 по адресу: Краснодарский край, Темрюкский район, пос.Пересыпь, ул. Прохладная и представляет собой планировочный массив, состоящий из:

- земельного участка площадью 517,0 кв.м с кадастровым номером 23:30:0301001:98, вид разрешенного использования -гостиничное обслуживание;
- земель неразграниченной государственной собственности.

Категория земель – земли населенных пунктов.

На проектируемой территории расположено нежилое здание, демонтируемое.

Рельеф участка относительно ровный. Абсолютные отметки колеблются в пределах 2,40 – 1,56 м.

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

						19-021-ПМ-ПЗ	Лист
							6
Изм.	Кол.у	Лист	№док	Подп.	Дата		

2.3. Планировочные ограничения

Рассматриваемая в проекте планировки территория находится в границах зон охраны объекта археологического наследия согласно письму управления государственной охраны объектов культурного наследия администрации Краснодарского края № 78-19-13158/18 от 05/12/2018 (письмо прилагается).

По данным единого государственного реестра объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов РФ, перечня выявленных объектов культурного наследия Краснодарского края, материалам архива Управления, рассматриваемый земельный участок расположен в границах зон охраны объекта археологического наследия - поселение «Городище» (гос. №3365), пос. Пересыпь, на берегу Азовского моря

В связи с расположением земельного участка в границах зон охраны объекта археологического наследия и в соответствии с требованиями действующего законодательства, необходимо:

- все виды земляных и строительных работ на земельном участке производить в присутствии специалиста-археолога;
- в случае обнаружения в ходе надзора специалистом археологических предметов и/или объектов, необходимо незамедлительно приостановить работы и в течение трех дней со дня обнаружения направить в управление государственной охраны объектов культурного наследия администрации Краснодарского края письменное уведомление.

К ограничениям природного характера относятся фоновая сейсмичность площадки строительства 8 баллов, а также неблагоприятные климатические и гидрологические процессы: ураганы, шквальные ветры, грозы, шквальные ливни, гололед, туман. Все эти факторы учитываются на следующей стадии проектирования.

Схема границ территорий объектов культурного наследия (ПМ-2) и схема границ зон с особыми условиями использования территории (ПМ-3) приводятся в томе 4.2 данного проекта.

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. Перечень мероприятий по охране окружающей среды

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

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №	в том же 4.2 данного проекта.						
			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. Перечень мероприятий по охране окружающей среды									
Мероприятия по охране окружающей природной среды намечены на основании генерального плана развития поселка. Выполнен проект вертикальной планировки проектируемой территории с целью создания оптимальных уклонов									
						19-021-ПМ-ПЗ			Лист
									7
Изм.	Кол.у	Лист	№док	Подп.	Дата				

для обеспечения поверхностных стоков вод. Вся свободная от застройки территория благоустраивается и озеленяется.

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 поверхностного стока и улучшение санитарного состояния территории, в т.ч.: вертикальная планировка, организация водостоков.
- агролесомелиорация – посадка деревьев, кустарников, посев многолетних трав.

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.

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.

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №							Лист
			19-021-ПМ-ПЗ						
			Изм.	Кол.у	Лист	№док	Подп.	Дата	



АДМИНИСТРАЦИЯ
КРАСНОДАРСКОГО КРАЯ

УПРАВЛЕНИЕ
ГОСУДАРСТВЕННОЙ ОХРАНЫ
ОБЪЕКТОВ КУЛЬТУРНОГО
НАСЛЕДИЯ

Красноармейская ул., д.16, г. Краснодар, 350063
Тел./факс (861) 268-32-23
E-mail: uorn@krasnodar.ru

Заместителю главы муниципального
образования Темрюкский район

А.С. Харчеву



108054 128104
78-19-13158/18 от 05/12/2018

№ _____
от _____

О предоставлении информации

Уважаемый Андрей Сергеевич!

Управлением государственной охраны объектов культурного наследия администрации Краснодарского края (далее - Управление) рассмотрено Ваше обращение от 07.11.2018 № В-140/07-14044/18-26 (вх. от 08.11.2018 № 78-17012/18-0) о предоставлении информации об объектах культурного наследия, расположенных на земельном участке в границах кадастрового квартала 23:30:0301001 площадью 779 кв.м для садоводства по адресу: Краснодарский край, Темрюкский район, п. Пересыпь, СНТ «Тамань», ул. Прохладная, 4.

По данным единого государственного реестра объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов РФ, перечня выявленных объектов культурного наследия Краснодарского края, материалам архива Управления, испрашиваемый земельный участок находится в границах зон охраны объекта археологического наследия - «Городище» (гос. № 3365), пос. Пересыпь, на берегу Азовского моря. Памятник поставлен на государственную охрану решением исполнительного комитета Краснодарского краевого Совета депутатов трудящихся от 29.01.1975 № 63 «О дальнейшем улучшении дела охраны памятников культуры в Краснодарском крае».

В соответствии ч. 3 ст. 11 Закона Краснодарского края от 23.07.2015 № 3223-КЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации, расположенных на территории Краснодарского края» в качестве предупредительной меры по обеспечению сохранности объектов культурного наследия до разработки и утверждения проектов зон охраны объектов культурного наследия устанавливаются границы зон охраны в зависимости от общей видовой принадлежности объекта культурного наследия и в соответствии с данными государственного учета объектов культурного наследия - для поселений, усадеб, селищ, городищ - 500 м от границ памятника по всему его периметру.

В границах зон охраны объекта археологического наследия, установленных ч. 3 ст. 11 Закона Краснодарского края от 23.07.2015 № 3223-КЗ, до утверждения в установленном порядке границ зон охраны,

режимов использования земель и градостроительных регламентов в границах данных зон допускаются по согласованию с краевым органом охраны объектов культурного наследия работы, не создающие угрозы повреждения, разрушения или уничтожения объекта археологического наследия, в том числе сельскохозяйственные работы, работы по благоустройству и озеленению территории, не нарушающие природный ландшафт.

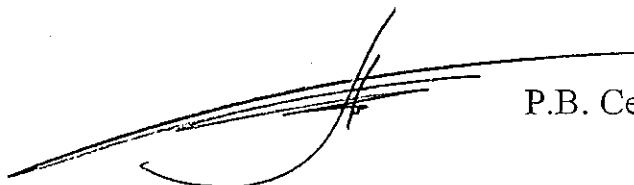
В соответствии с ч. 4 ст. 99 Земельного кодекса Российской Федерации, использование земельных участков, расположенных в зонах охраны, определяется правилами землепользования и застройки в соответствии с требованиями охраны памятников истории и культуры.

Если при земляных и строительных работах на указанном 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 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации»).

В связи с расположением рассматриваемого земельного участка в границах зон охраны объекта археологического наследия рекомендуется все виды земляных и строительных работ на земельных участках производить в присутствии специалиста-археолога. Осуществление надзора специалистом-археологом за ходом земляных работ призвано обеспечить беспрекословное соблюдение заказчиком работ, техническим заказчиком (застройщиком) объекта капитального строительства, непосредственным производителем работ, требований п. 4 ст. 36 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ.

На основании вышеизложенного, использование земельного участка в границах кадастрового квартала 23:30:0301001 площадью 779 кв.м для садоводства по адресу: Краснодарский край, Темрюкский район, п. Пересыпь, СНТ «Тамань», ул. Прохладная, 4, представляется возможным при условии выполнения требований действующего законодательства.

Начальник управления



Р.В. Семихатский

Муниципальное унитарное предприятие
муниципального образования Темрюкский район
«Архитектура и Градостроительство»

Член союза "Комплексное объединение проектировщиков",
СРО-П-133-01022010, г. Краснодар

Проектная группа

Заказчик: Сергеева Е.В.

**Проект планировки территории и проект межевания территории в кадастровом
квартале 23:30:0301001, расположенной по адресному ориентиру:
Краснодарский край, Темрюкский район, пос. Пересыпь, ул. Прохладная**

Том 4.2

Материалы по обоснованию
проекта межевания территории

Графические материалы

г. Темрюк

2019 г.

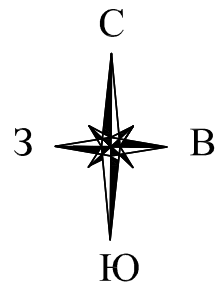
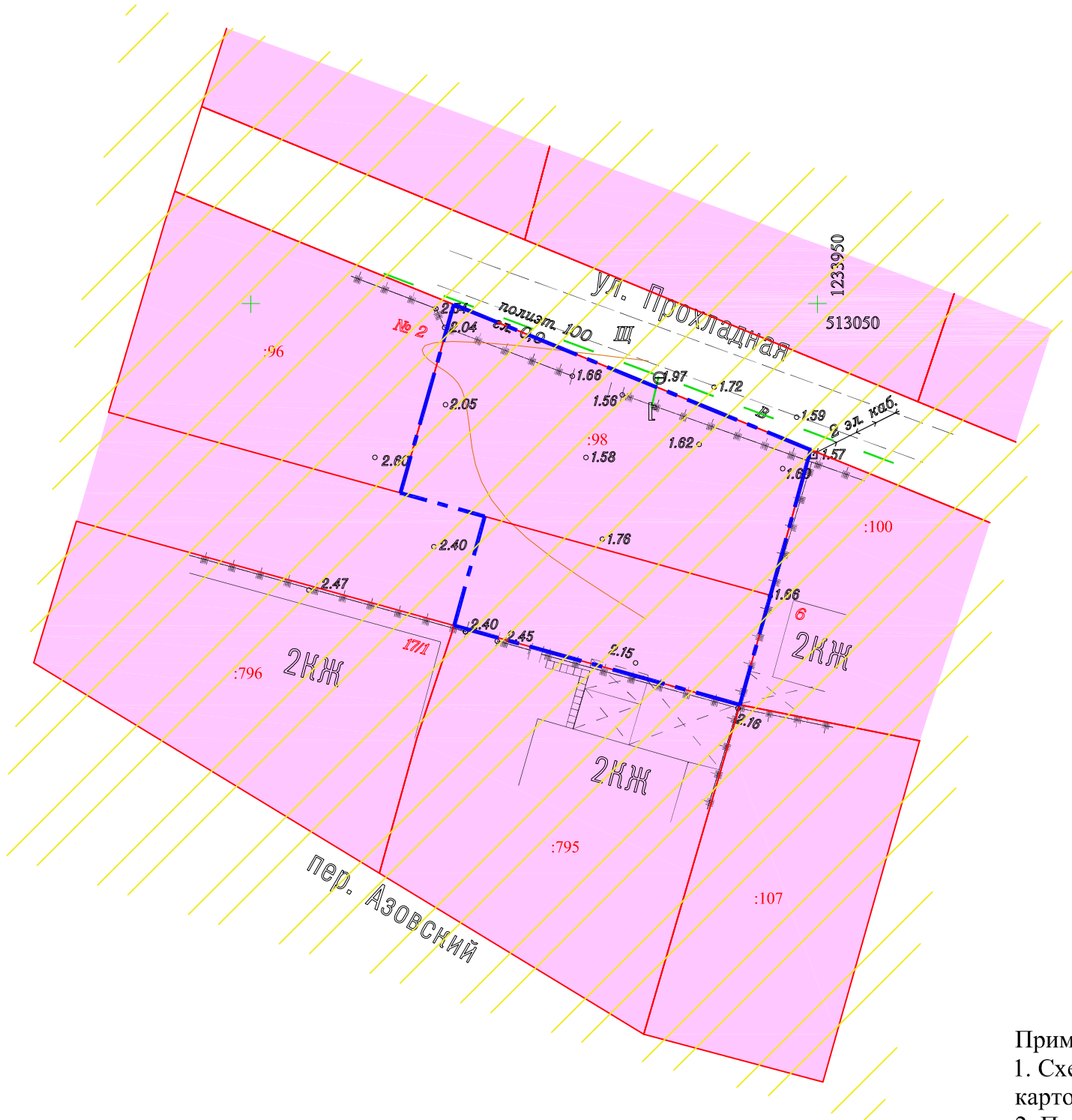


Схема границ территорий объектов культурного наследия. М 1:500



Условные обозначения

	Проектируемый земельный участок (779,0 кв.м)
	Граница земельных участков, поставленных на кадастровый учет
	Кадастровый номер существующего квартала
	Кадастровый номер существующего земельного участка
	Второстепенная улица (сущ., покрытие щебеночное)
	Территории проектируемых курортно-рекреационных объектов
	Граница охранной зоны объекта археологического значения

Примечания:

1. Схема границ территорий объектов культурного наследия разработана в соответствии с картой градостроительного зонирования Ахтанизовского сельского поселения.
2. Проектируемая территория находится в границах зон охраны объекта археологического наследия согласно письму управления государственной охраны объектов культурного наследия администрации Краснодарского края № 78-19-13158/18 от 05/12/2018 (письмо прилагается).

						19 - 021			
						Проект планировки территории и проект межевания территории в кадастровом квартале 23:30:0301001, расположенной по адресному ориентиру: Краснодарский край, Темрюкский район, пос. Пересыпь, ул. Прохладная			
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата				
						Проект межевания территории	Стадия	Лист	Листов
ГАП		Лучшева			02.19		ПМ-2	1	1
Разработал		Курочкина			02.19				
						Схема границ территорий объектов культурного наследия. М 1:500		МУП МО ТР "Архитектура и Градостроительство"	

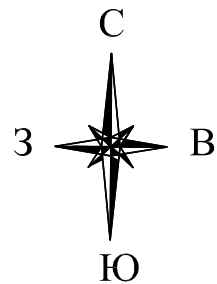
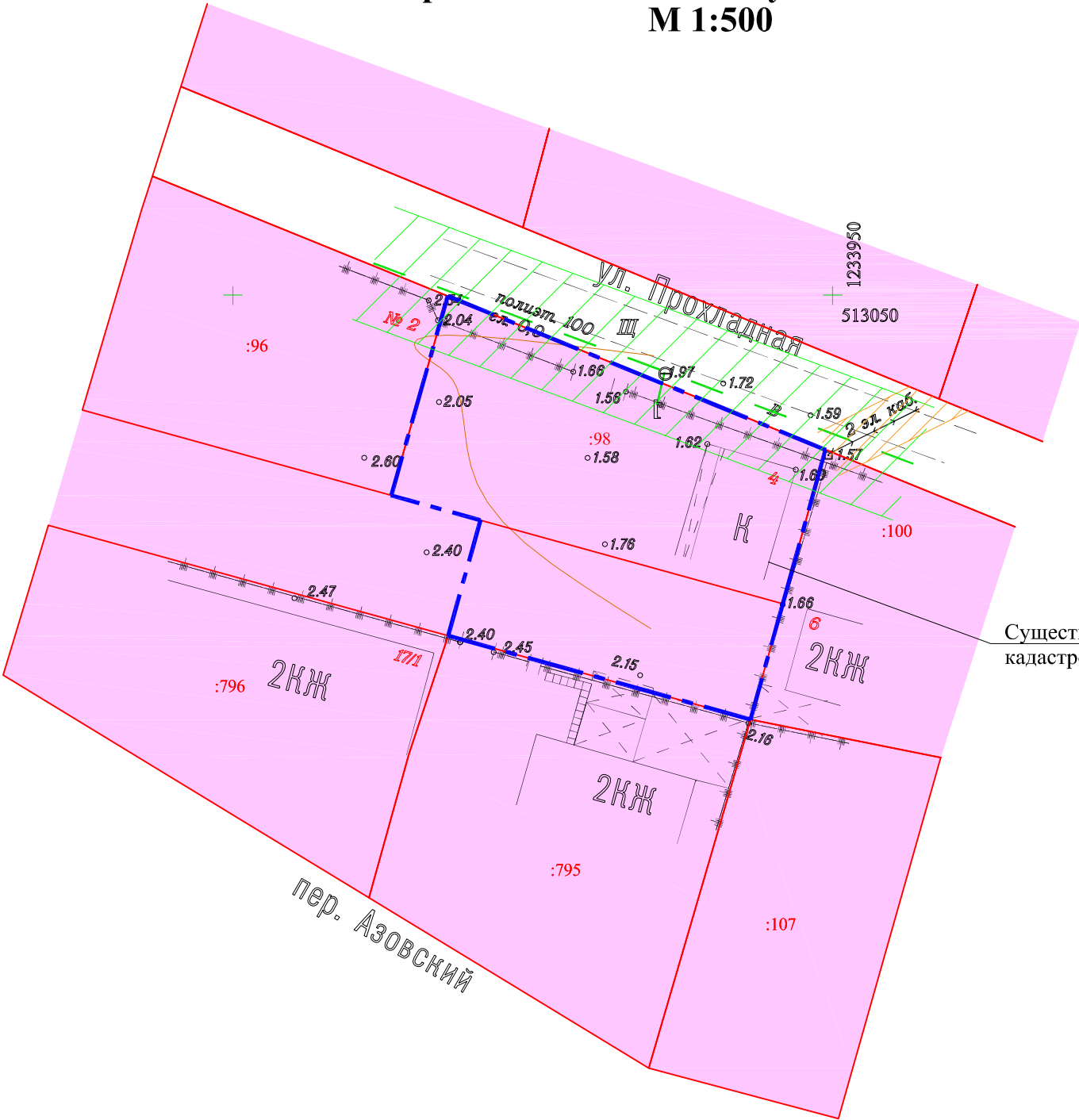


Схема местоположения существующих объектов капитального строительства,
совмещенная со схемой границ зон с особыми условиями использования территории.
М 1:500





Существующее здание, демонтируемое
кадастровый номер 23:30:0301001:756

Условные обозначения

	Проектируемый земельный участок (779,0 кв.м)
	Граница земельных участков, поставленных на кадастровый учет
	Кадастровый номер существующего квартала
	Кадастровый номер существующего земельного участка
	Второстепенная улица (сущ., покрытие щебеночное)
	Территории проектируемых курортно-рекреационных объектов
	Существующий водопровод
	Охранная зона существующего водопровода (5,0 м от оси в обе стороны)
	Линия электропередач (ЛЭП 0.4 кВ) существующая
	Охранная зона существующей линии электропередач (2,0 м для ЛЭП 0,4кВ)
	Существующий жилой дом

- ПРИМЕЧАНИЯ:**
- 1. Схема разработана на топографической основе, предоставленной Заказчиком.
 - 2. Схема местоположения существующих объектов капитального строительства, совмещенная со схемой границ зон с особыми условиями использования территории разработана в соответствии с картой планируемого размещения объектов местного значения Ахтанизовского сельского поселения Темрюкского района.

						19 - 021			
						Проект планировки территории и проект межевания территории в кадастровом квартале 23:30:0301001, расположенной по адресному ориентиру: Краснодарский край, Темрюкский район, пос. Пересыпь, ул. Прохладная			
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док	Подпись	Дата	Проект межевания территории	Стадия	Лист	Листов
ГАП		Лучшева			02.19		ПМ-3	1	1
Разработал		Курочкина			02.19				
						Схема местоположения существующих объектов капитального строительства, совмещенная со схемой границ зон с особыми условиями использования территории. М 1:500		МУП МО ТР "Архитектура и Градостроительство"	