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

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

Проектная группа

Заказчики: ПСК «Курчанский»

Проект планировки территории и проект межевания территории земельного участка с кадастровым номером 23:30:1304005:15, расположенной по адресному ориентиру: Краснодарский край, Темрюкский район, на территории рыбоводческого хозяйства

Том 4

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

Материалы по обоснованию
проекта межевания территории

Шифр объекта: 19-000

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

Заказчики: ПСК «Курчанский»

Проект планировки территории и проект межевания территории земельного участка с кадастровым номером 23:30:1304005:15, расположенной по адресному ориентиру: Краснодарский край, Темрюкский район, на территории рыбоводческого хозяйства

Том 4.1
Материалы по обоснованию
проекта межевания территории

Пояснительная записка

г. Темрюк

2019 г.

Номер тома	Обозначение	Наименование	Примечание

Проект планировки территории и проект межевания территории земельного участка с кадастровым номером 23:30:1304005:15, расположенной по адресному ориентиру: Краснодарский край, Темрюкский район, на территории рыбоводческого хозяйства

1	19-000- ПП	**Проект планировки** Основная (утверждаемая) часть проекта планировки территории	Бумажный носитель, электронная версия в программах Word, AutoCAD и в формате PDF
2	19-000- ПП	**Проект планировки** Материалы по обоснованию проекта планировки территории	Бумажный носитель, электронная версия в программах Word, AutoCAD и в формате PDF
3	19-000-ПМ	**Проект межевания** Основная (утверждаемая) часть проекта межевания территории	Бумажный носитель, электронная версия в программах Word, AutoCAD и в формате PDF
4	19-000-ПМ	**Проект межевания** Материалы по обоснованию проекта межевания территории	Бумажный носитель, электронная версия в программах Word, AutoCAD и в формате PDF

Взам. инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл.

Изм.	Кол.уч.	Лист	№док	Подп.	Дата
ГАП		Лучшева			07.19
Разраб.		Курочкина			07.19

19-000-СП

Состав проекта

Стадия	Лист	Листов
ПМ	1	

МУП МО ТР «Архитектура и Градостроительство»

Номер тома	Обозначение	Наименование	Примечание
Утверждаемая часть проекта межевания			
3.1	19-000- ПМ-ПЗ	Основная часть проекта (утверждаемая). Пояснительная записка	Бумажный носитель, электронная версия в программах Word и в формате PDF
3.2	19-000-ПМ	Основная часть проекта (утверждаемая). Графические материалы	Бумажный носитель, электронная версия в программах AutoCAD и в формате PDF
Материалы по обоснованию проекта межевания			
4.1	19-000-ПМ-ПЗ	Материалы по обоснованию проекта межевания. Пояснительная записка	Бумажный носитель, электронная версия в программах Word и в формате PDF
4.2	19-000- ПМ	Материалы по обоснованию проекта межевания. Графические материалы.	Бумажный носитель, электронная версия в программах AutoCAD и в формате PDF

Взам. инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл.

Изм.	Кол.уч.	Лист	№док	Подп.	Дата	19-000-СП			
ГАП		Лучшева			07.19	Состав проекта межевания	Стадия	Лист	Листов
Разраб.		Курочкина			07.19		ПМ	2	
							МУП МО ТР «Архитектура и Градостроительство»		

Обозначение	Наименование	стр
19-000-СП	**Состав проекта**	1
19-000-СП	**Состав проекта межевания**	2
19-000-С	**Содержание тома 4**	3
19-000-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	
19-000	**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

Взам. инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл.

Изм.	Кол.у	Лист	№док	Подп.	Дата	19-000-ПМ-С		
ГАП		Лучшева			07.19	Содержание тома 4	Стадия	Лист	Листов
Разраб.		Курочкина			07.19		ПМ	3	1
							МУП МО ТР «Архитектура и Градостроительство»		

Введение

Проект планировки территории и проект межевания территории земельного участка с кадастровым номером 23:30:1304005:15, расположенной по адресному ориентиру: Краснодарский край, Темрюкский район, на территории рыбоводческого хозяйства, является документом по планировке территории, состоящим из текстовой и графической частей и выполнен в составе проекта планировки, совмещенного с проектом межевания, на данный объект 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*», утвержденных 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 (с изменениями, утвержденными приказом департамента по архитектуре и градостроительству Краснодарского края от 13.03.2017 № 73 «О внесении изменений в приказ департамента по архитектуре и градостроительству Краснодарского края от 16.04.2015 № 78 «Об утверждении нормативов градостроительного проектирования Краснодарского края»);
- 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»;
- Генерального плана Курчанского сельского поселения Темрюкского района, утвержденный решением LXI Vсессии Совета Курчанского сельского поселения Темрюкского района II созыва от 20 декабря 2012 года № 248 «Об утверждении Генерального плана Курчанского сельского поселения Темрюкского района» (в редакции решения L сессии Совета муниципального образования Темрюкский район VI созыва от 24 июля 2018 г. № 495);

- Правил землепользования и застройки Курчанского сельского поселения Темрюкского района, утвержденные решением LXIV сессии Совета Курчанского сельского поселения Темрюкского района II созыва от 20 декабря 2012 года № 249 «Об утверждении Правил землепользования и застройки Курчанского сельского поселения Темрюкского района» (в редакции решения LIV сессии Совета муниципального образования Темрюкский район VI созыва от 20 ноября 2018 года № 548), с изменениями решения LXIII сессии Совета муниципального образования Темрюкский район VI созыва от 18.06.2019 №644;

- санитарных, противопожарных и других норм проектирования.

1. Климатические условия

По климатическим факторам пос. Светлый Путь Ленина относится к III климатическому району, подрайону III-Б (СП 131.13330.2012). Климат района умеренно-континентальный.

Среднегодовые значения по данным Кубанской устьевой гидрометеорологической станции следующие:

- среднегодовая температура воздуха составляет плюс 11,9^{o}С;
- 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 [11] для г. Темрюк принимаются:

• по весу снегового покрова – район II (карта 1);

• по давлению ветра – район IV (карта 2 г);

• по толщине стенки гололеда – район III (карта 3 а);

• по нормативным значениям минимальной температуры воздуха, °С – от минус 20°С до минус 25°С (карта 4);

• по нормативным значениям максимальной температуры воздуха, °С – плюс 34°С (карта 5).

Глубина промерзания грунта составляет 80 см.

Геоморфология и рельеф

Рельеф участка относительно ровный. Абсолютные отметки поверхности земли колеблются в пределах 2,40 – 2,75 м.

Инженерно-геологические условия

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

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

Сейсмичность

Фоновая сейсмичность по карте ОСР-2015-А-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 границах Курчанского сельского поселения, площадь участка – 1568,0 кв.м.

Проектируемый участок расположен в непосредственной близости и в увязке с существующей улицей Курчанский рыбхоз.

Подъезд к проектируемой территории в системе сельского поселения предусматривается по существующим автомобильным дорогам местного значения.

2.2. Анализ существующего использования территории

Проектируемая территория расположена в кадастровом квартале 23:30:1304005 по адресному ориентиру: Краснодарский край, Темрюкский район, на территории рыбоводческого хозяйства и представляет собой планировочный массив, состоящий из:

- земельного участка площадью 1568,0 кв.м с кадастровым номером 23:30:1304005:15, вид разрешенного использования – для размещения промышленных объектов. Граница земельного участка состоит из двух контуров.

Категория земель – земли населенных пунктов.

В настоящее время проектируемая территория представляет собой застроенные земельные участки. На участке размещены склады.

Рельеф участка относительно ровный. Абсолютные отметки на протяжении всего квартала колеблются в пределах 2,40 – 2,75 м.

В соответствии с Правилами землепользования и застройки Курчанского сельского поселения Темрюкского района Краснодарского края,

рассматриваемый земельный участок расположен в территориальной зоне **Ж-1** – зона застройки индивидуальными жилыми домами и в зоне общественного центра местного значения **ОД-1.**

2.3. Планировочные ограничения

По данным единого государственного реестра объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, перечня выявленных объектов культурного наследия, материалам архива управления государственной охраны объектов культурного наследия администрации Краснодарского края, объекты культурного наследия (памятники истории и культуры), а также зоны их охраны на данном участке не значатся, согласно письму управления государственной охраны объектов культурного наследия администрации Краснодарского края (письмо прилагается).

К ограничениям природного характера относятся фоновая сейсмичность территории 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 местоположения существующих объектов капитального строительства, совмещенная со схемой 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 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.

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.

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

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

Проектная группа

Заказчики: ПСК «Курчанский»

Проект планировки территории и проект межевания территории земельного участка с кадастровым номером 23:30:1304005:15, расположенной по адресному ориентиру: Краснодарский край, Темрюкский район, на территории рыбоводческого хозяйства

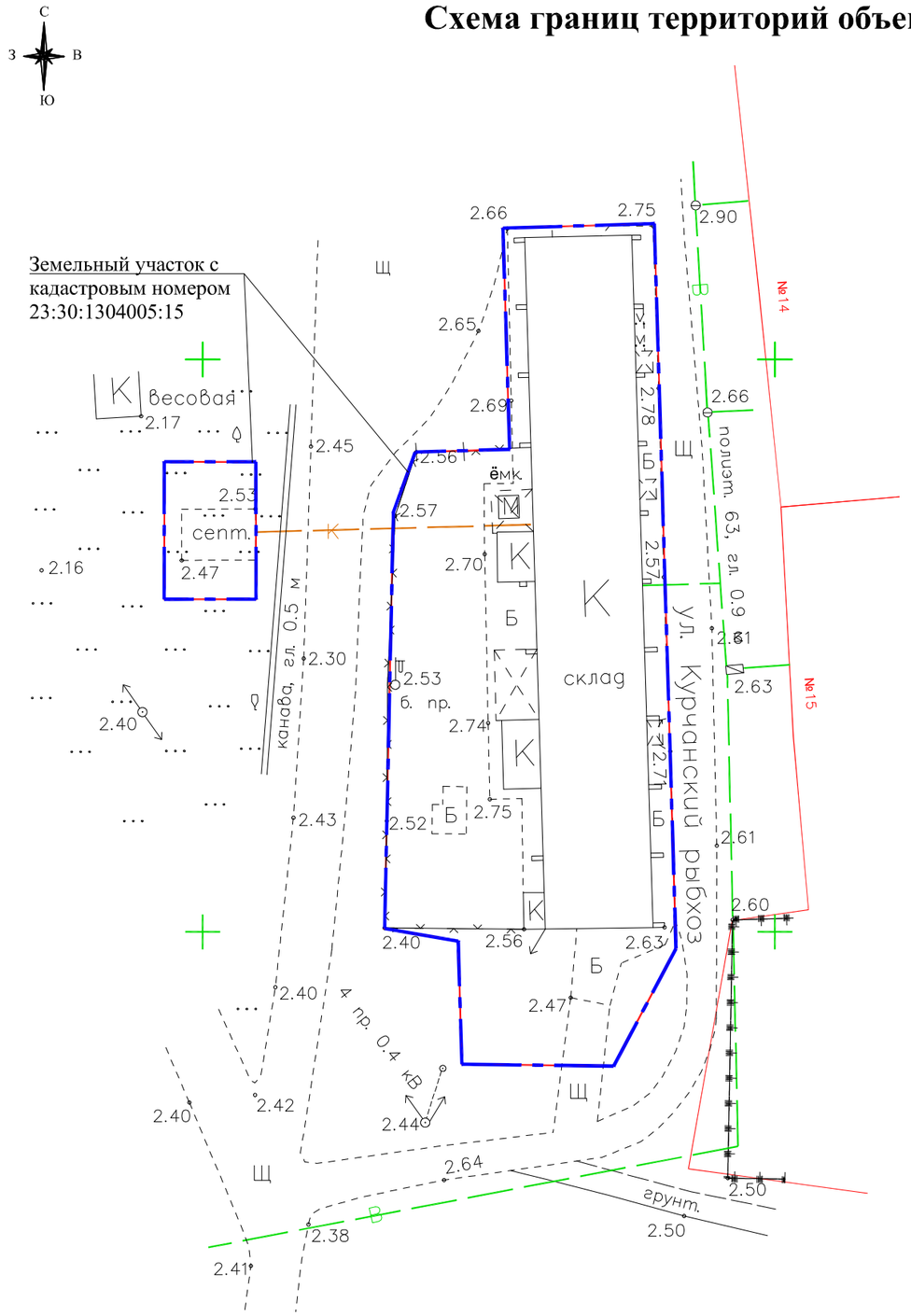
Том 4.2
Материалы по обоснованию
проекта межевания территории

Графические материалы

г. Темрюк

2019 г.

Схема границ территорий объектов культурного наследия. М 1:500



Условные обозначения

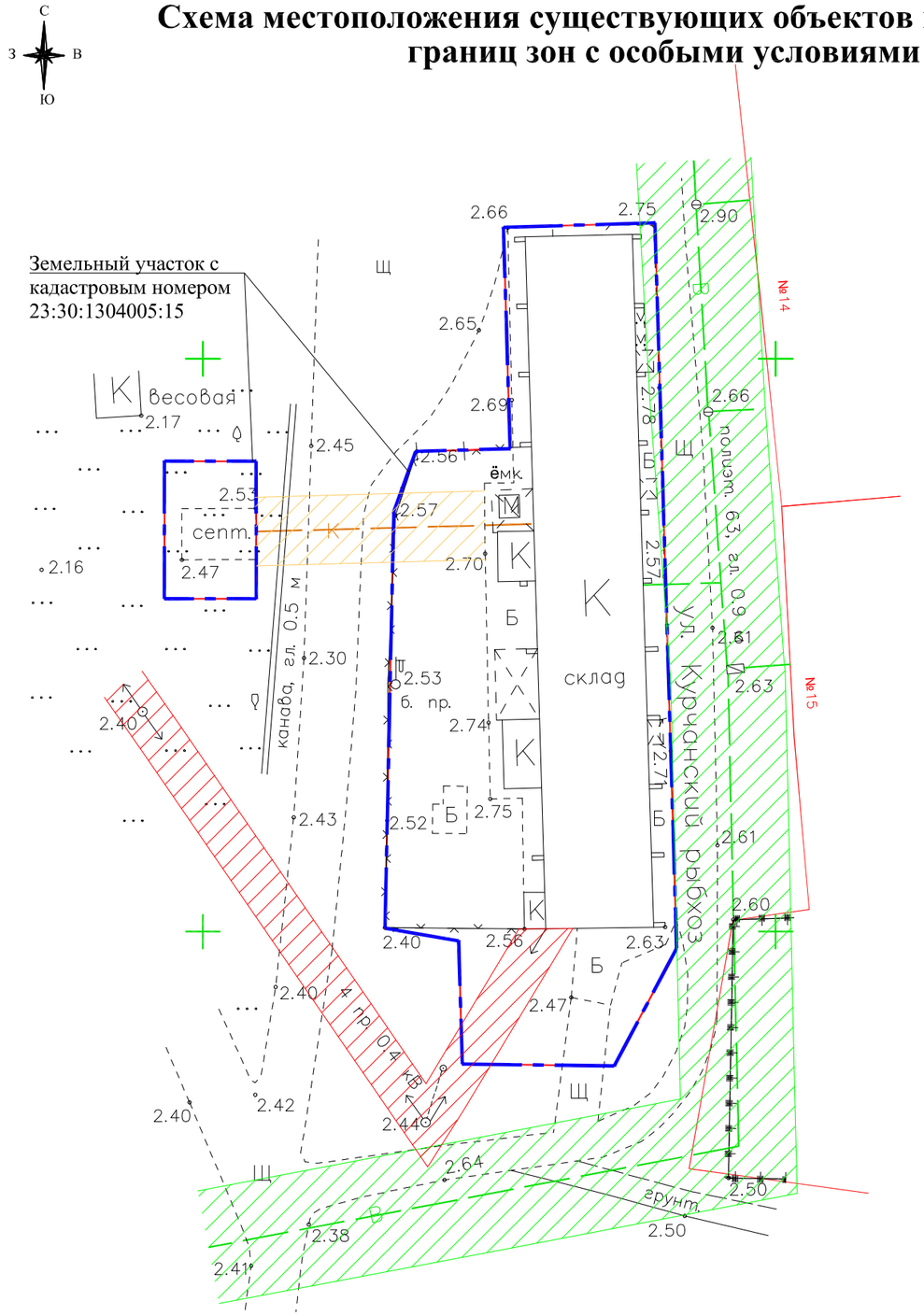
	Граница проектируемой территории (1568,0 кв.м)
	Граница земельных участков, поставленных на кадастровый учет
23:30:1305000	Кадастровый номер существующего квартала
23:30:1304005:15	Кадастровый номер существующего земельного участка

ПРИМЕЧАНИЕ:

По данным единого государственного реестра объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, перечня выявленных объектов культурного наследия, материалам архива управления государственной охраны объектов культурного наследия администрации Краснодарского края, объекты культурного наследия (памятники истории и культуры), а также зоны их охраны на данном участке не значатся, согласно письму управления государственной охраны объектов культурного наследия администрации Краснодарского края (письмо прилагается).

Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подпись	Дата	19 - 000			
						Проект планировки территории и проект межевания территории земельного участка с кадастровым номером 23:30:1304005:15, расположенной по адресному ориентиру: Краснодарский край, Темрюкский район, на территории рыбоводческого хозяйства			
ГАП		Лучшева			06.19	Проект межевания территории	Стадия	Лист	Листов
Разработал		Курочкина			06.19		ПМ-2	1	1
						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



Условные обозначения

	Граница проектируемой территории (1568,0 кв.м)
	Граница земельных участков, поставленных на кадастровый учет
23:30:1305000	Кадастровый номер существующего квартала
23:30:1304005:15	Кадастровый номер существующего земельного участка
Ш	Существующая дорога (щебеночная)
	Линия электропередач (ЛЭП 0,4кВ) существующая
В	Водопровод существующий
К	Канализация существующая
	Охранная зона линии электропередач (2,0 м от оси в обе стороны)
	Охранная зона водопровода (5,0 м от оси в обе стороны)
	Охранная зона канализации (3,0 м от оси в обе стороны)
К	Существующий объект капитального строительства
cenm.	Септик существующий

ПРИМЕЧАНИЯ:

1. Схема разработана на топографической основе, предоставленной Заказчиком.

Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подпись	Дата	19 - 000			
						Проект планировки территории и проект межевания территории земельного участка с кадастровым номером 23:30:1304005:15, расположенной по адресному ориентиру: Краснодарский край, Темрюкский район, на территории рыбоводческого хозяйства			
ГАП		Лучшева			06.19	Проект межевания территории	Стадия	Лист	Листов
Разработал		Курочкина			06.19		ПМ-3	1	1
						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"		