

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

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

Проектная группа

Заказчики: Васенков В.В.

**Проект планировки и проект межевания территории в кадастровом квартале  
23:30:0402003, расположенной по адресному ориентиру: Краснодарский край,  
Темрюкский район, ст-ца Голубицкая, ул. Набережная, 33 А**

**Том 4**

**ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ**

Материалы по обоснованию  
проекта межевания территории

Шифр объекта: 19-049

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: Васенков В.В.

**Проект планировки и проект межевания территории в кадастровом квартале  
23:30:0402003, расположенной по адресному ориентиру: Краснодарский край,  
Темрюкский район, ст-ца Голубицкая, ул. Набережная, 33 А**

**Том 4.1**

Материалы по обоснованию  
проекта межевания территории



Пояснительная записка

г. Темрюк

2019 г.

Но- мер тома	Обозначение	Наименование	Примечание	




1	19-049- ПП	<b>Проект планировки</b> Основная (утверждаемая) часть проекта планировки территории	Бумажный носитель, электронная версия в программах Word, AutoCAD и в формате PDF
2	19-049- ПП	<b>Проект планировки</b> Материалы по обоснованию проекта планировки территории	Бумажный носитель, электронная версия в программах Word, AutoCAD и в формате PDF
3	19-049-ПМ	<b>Проект межевания</b> Основная (утверждаемая) часть проекта межевания территории	Бумажный носитель, электронная версия в программах Word, AutoCAD и в формате PDF
4	19-049-ПМ	<b>Проект межевания</b> Материалы по обоснованию проекта межевания территории	Бумажный носитель, электронная версия в программах Word, AutoCAD и в формате PDF

						19-049-СП			
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док	Подп.	Дата				
						Состав проекта	Стадия	Лист	Листов
ГАП		Лучшева			07.19		ПМ	2	1
Разраб.		Кекало			07.19		МУП МО ТР «Архитектура и Градостроительство»		

Но- мер тома	Обозначение	Наименование	Примечание	



3.1	19-049- ПМ-ПЗ	Основная часть проекта (утверждаемая). Пояснительная записка	Бумажный носитель, электронная версия в программах Word и в формате PDF
3.2	19-049-ПМ	Основная часть проекта (утверждаемая). Графические материалы	Бумажный носитель, электронная версия в программах AutoCAD и в формате PDF

4.1	19-049-ПМ-ПЗ	Материалы по обоснованию проекта межевания. Пояснительная записка	Бумажный носитель, электронная версия в программах Word и в формате PDF
4.2	19-049- ПМ	Материалы по обоснованию проекта межевания. Графические материалы.	Бумажный носитель, электронная версия в программах AutoCAD и в формате PDF

						19-049-СП			
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата				
						Состав проекта межевания	Стадия	Лист	Листов
ГАП		Лучшева			07.19		ПМ	2	
Разраб.		Кекало			07.19		МУП МО ТР «Архитектура и Градостроительство»		

Обозначение	Наименование	стр
19-049-СП	Состав проекта	1
19-049-СП	Состав проекта межевания	2
19-049-С	Содержание тома 4	3
19-049-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	8
	Материалы по обоснованию проекта межевания	
	- письмо управления государственной охраны объектов культурного наследия администрации Краснодарского края	
19-049	Графические материалы Материалы по обоснованию проекта межевания	
ПМ-2	Схема границ территорий объектов культурного наследия. М 1:1000	Лист 1
ПМ-3	Схема местоположения существующих объектов капитального строительства, совмещенная со схемой границ зон с особыми условиями использования территории. М 1:1000	Лист 1

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

						19-049-ПМ-С			
Изм.	Кол.у	Лист	№док	Подп.	Дата				
ГАП		Лучшева			07.19	Содержание тома 4	Стадия	Лист	Листов
Разраб.		Кекало			07.19		ПМ	3	1
							МУП МО ТР «Архитектура и Градостроительство»		

## Введение

Проект планировки и проект межевания территории в кадастровом квартале 23:30:0402003, расположенной по адресному ориентиру: Краснодарский край, Темрюкский район, ст-ца Голубицкая, ул. Набережная, 33 А, 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 Голубицкого сельского поселения Темрюкского района, утвержденный решением XLV сессии Совета Голубицкого сельского поселения Темрюкского района II созыва от 26 октября 2012 года № 232 «Об утверждении генерального плана Голубицкого сельского поселения Темрюкского района» (в редакции решения XLVIII сессии Совета муниципального образования Темрюкский район VI созыва 21 июня 2018 №475).
- Правил землепользования и застройки Голубицкого сельского поселения Темрюкского района Краснодарского края, утвержденные решением X сессии

						<b>19-049-ПМ-ПЗ</b>		
Изм.	Колу	Лист	№док	Подп.	Дата			
ГАП		Лучшева			07.19	Пояснительная записка		
Разраб.		Кекало			07.19			
						Стадия	Лист	Листов
						ПМ	4	9
						МУП МО ТР «Архитектура и Градостроительство»		

Совета Голубицкого сельского поселения Темрюкского района II созыва от 19 марта 2010 года № 44 «Об утверждении Правил землепользования и застройки Голубицкого сельского поселения Темрюкского района Краснодарского края» (в редакции решения LXIII сессии Совета муниципального образования Темрюкский район VI созыва от 18 июня 2019 года № 641);

- санитарных, противопожарных и других норм проектирования.

## 1. Климатические условия

По климатическим факторам ст-ца Голубицкая 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 36<sup>0</sup>С, минимальная - от минус 20<sup>0</sup>С до минус 29<sup>0</sup>С, среднемесячная – плюс 10,9<sup>0</sup>С.

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.

В геологическом строении принимают участие делювиально-золые четвертичные отложения.

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

Рельеф участка относительно ровный. Абсолютные отметки местности в пределах участка работ изменяются от 1,69 – 2,74 м.

## Сейсмичность

Фоновая сейсмичность 8 баллов.

Для уточнения сейсмичности площадки работ необходимо проводить геофизические исследования.

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №							Лист
			19-049-ПМ-ПЗ						
			Изм.	Колу	Лист	№док	Подп.	Дата	

## 2. Обоснование определения границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства

### 2.1. Размещение проектируемой территории в структуре населенного пункта

Планируемая территория расположена в границах Голубицкого сельского поселения, площадь 8739,0 кв.м.

Проектируемая территория граничит:

- с юга – территория существующей общественно-деловой застройки;
- с запада – территории существующих общественно-деловой и усадебной жилой застроек;
- с востока – территория существующей усадебной жилой застройки;
- с севера – территория существующей усадебной жилой застройки.

Проектируемый земельный участок расположен в непосредственной близости и в увязке с существующими улицами.

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

Схема расположения элементов планировочной структуры в системе Голубицкого 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 23:30:0402003 по адресу: Краснодарский край, Темрюкский район, ст-ца Голубицкая и представляет собой планировочный массив, состоящий из:

- земельного участка площадью 8311,0 кв.м с кадастровым номером 23:30:0402003:118 , вид разрешенного использования – для эксплуатации хозяйственного двора;
- земель неразграниченной государственной собственности.

Категория земель – земли населенных пунктов.

В настоящее время проектируемая территория представляет собой застроенные земельные участки. Для проектируемой территории характерна одноэтажная застройка.

Рельеф участка относительно ровный. Абсолютные отметки на протяжении всего квартала колеблются в пределах 1,69 – 2,74 м.

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №							19-049-ПМ-ПЗ	Лист
										6
			Изм.	Кол.у	Лист	№док	Подп.	Дата		



В соответствии с генеральным планом Голубицкого сельского поселения Темрюкского района, проектируемые земельные участки расположены на территории существующей общественно-деловой застройки.

В соответствии с Правилами землепользования и застройки Голубицкого сельского поселения Темрюкского района Краснодарского края рассматриваемые земельные участки расположены в территориальной зоне ОД-1, зона делового, общественного и коммерческого назначения.

### 2.3. Планировочные ограничения

Рассматриваемая в проекте планировки территория находится в границах 2-й зоны санитарной охраны курорта.

По данным единого государственного реестра памятников истории и культуры, списка выявленных объектов культурного наследия Темрюкского района, Краснодарского края, материалам архива управления, объекты культурного наследия (памятники истории и культуры), а также зоны их охраны на рассматриваемом земельном участке не значатся согласно письма управления государственной охраны объектов культурного наследия Краснодарского края № 78-1413/14-02-22 от 28.03.2014 г. (письмо прилагается).

В настоящее время проектируемая территория представляет собой застроенный земельный участок.

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 границ зон с особыми условиями использования территории (ПМ-3) приводится 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.

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №							Лист
Изм.	Кол.у	Лист	№док	Подп.	Дата	19-049-ПМ-ПЗ			7

### 3. Перечень мероприятий по охране окружающей среды

Мероприятия по охране окружающей природной среды намечены на основании генерального плана развития станицы. 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.
- защита от опасных физико-геологических процессов: понижение уровня грунтовых вод в зонах их высокого стояния; противоэрозионные мероприятия; защита от затопления и подтопления территорий.
- 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 при соблюдении нормативных санитарных требований.

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №							Лист
			19-049-ПМ-ПЗ						
			Изм.	Кол.у	Лист	№док	Подп.	Дата	

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

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

Проектная группа

Заказчики: Васенков В.В.

**Проект планировки и проект межевания территории в кадастровом квартале  
23:30:0402003, расположенной по адресному ориентиру: Краснодарский край,  
Темрюкский район, ст-ца Голубицкая, ул. Набережная, 33 А**

**Том 4.2**

Материалы по обоснованию  
проекта межевания территории

Графические материалы

г. Темрюк

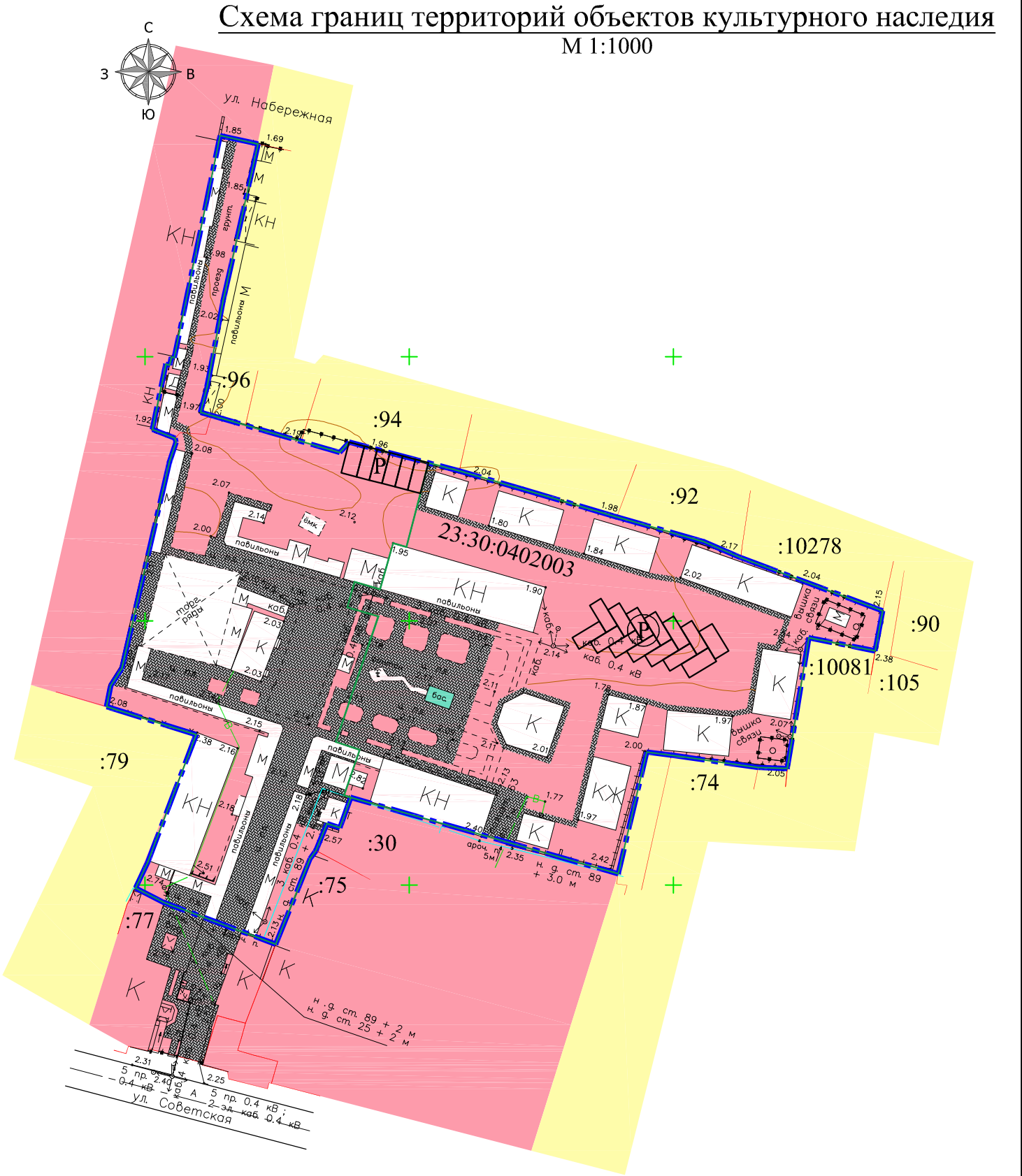
2019 г.

Условные обозначения

	Граница проектируемой территории
	Кадастровый номер существующего квартала
	Кадастровый номер существующего земельного участка
	Граница земельных участков, поставленных на кадастровый учет
	Граница проектируемых земельных участков
	Главная улица в жилой застройке (сущ.)
	Пешеходные зоны
	Территория общественно-деловой зоны
	Территория существующей усадебной жилой застройки
	Существующее строение

Примечание:

1. Схема границ территорий объектов культурного наследия разработана в соответствии с картой планируемого размещения объектов местного значения Голубицкого сельского поселения Темрюкского района.
2. По данным единого государственного реестра памятников истории и культуры, списка выявленных объектов культурного наследия Темрюкского района, Краснодарского края, материалам архива управления, объекты культурного наследия (памятники истории и культуры), а также зоны их охраны на рассматриваемом земельном участке не значатся согласно письму управления государственной охраны объектов культурного наследия Краснодарского края № 78-1413/14-01-22 от 28.03.2014 г. (письмо прилагается).
3. Схема разработана на топографической основе, предоставленной заказчиком.
4. В настоящее время проектируемая территория представляет собой застроенные земельные участки.



						19-049			
						Проект планировки и проект межевания территории в кадастровом квартале 23:30:0402003, расположенной по адресному ориентиру: Краснодарский край, Темрюкский район, ст-ца Голубицкая, ул. Набережная, 33 А			
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Проект межевания территории	Стадия	Лист	Листов
ГАП		Лучшева			07.19		ПМ-2	1	2
Разработал		Кекало			07.19	Схема границ территорий объектов культурного наследия. М 1:1000	МУП МО ТР "Архитектура и Градостроительство"		

Условные обозначения

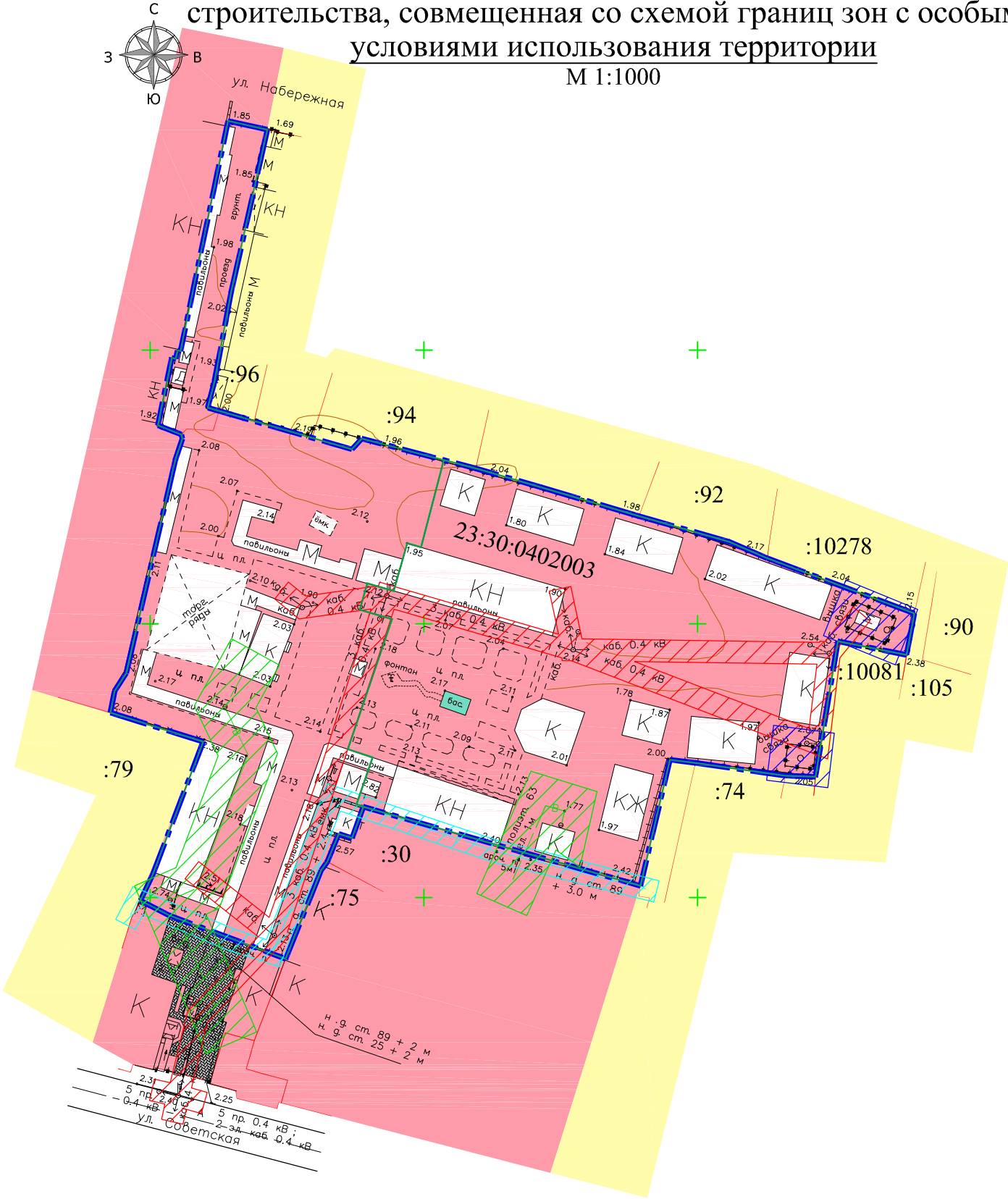
	Граница проектируемой территории
	Кадастровый номер существующего квартала
	Кадастровый номер существующего земельного участка
	Граница земельных участков, поставленных на кадастровый учет
	Граница проектируемых земельных участков
	Главная улица в жилой застройке (сущ.)
	Территория общественно-деловой зоны
	Территория существующей усадебной жилой застройки
	Существующее строение
	Существующий газопровод
	Существующий водовод
	Существующая линия электропередач (ЛЭП 0,4 кВ)
	Охранная зона существующего газопровода (2,0 м от оси в обе стороны)
	Охранная зона существующего водопровода (5,0 м от оси в обе стороны)
	Охранная зона существующей линии электропередач (2,0 м для ЛЭП 0,4 кВ)
	Охранная зона существующей вышки связи (3,0 м в каждую сторону)

Примечания:

1. 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 Голубицкого сельского поселения Темрюкского района.
2. Проектируемая территория находится в границах 2-й зоны санитарной охраны курорта.
3. Схема разработана на топографической основе, предоставленной Заказчиком.
4. В настоящее время территория представляет собой застроенные земельные участки.

Схема местоположения существующих объектов капитального строительства, совмещенная со схемой границ зон с особыми условиями использования территории

М 1:1000



						19-049			
						Проект планировки и проект межевания территории в кадастровом квартале 23:30:0402003, расположенной по адресному ориентиру: Краснодарский край, Темрюкский район, ст-ца Голубицкая, ул. Набережная, 33 А			
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Проект межевания территории	Стадия	Лист	Листов
ГАП		Лучшева			07.19		ПМ-3	2	2
Разработал		Кекало			07.19	Схема местоположения существующих объектов капитального строительства, совмещенная со схемой границ зон с особыми условиями использования территории. М 1:1000		МУП МО ТР "Архитектура и Градостроительство"	